



2018

Årsredovisning
Bostadsföreningen
Plöjaren

Årsredovisning

Bostadsföreningen Plöjaren

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomt nr.6 i kvarteret Såningsmannen med adress Nynäsvägen 302 och 304 samt Stockholmsvägen 2 inom Enskede församling, Stockholm, och där försälja bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1925-06-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Malin Agneta Blom	Ledamot
Nils Petter Bodén	Ledamot
Thomas Olof Cederberg	Ledamot
Elvira Sofie Nicolai Pettersson	Ledamot

Leif Bror Christer Bergman Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emine Hamurcu Ordinarie Extern PwC

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-18. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-11. Extra stämma med anledning av fastställande av budget för 2019.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Säningsmannen 6	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 711 m², varav 1 343 m² utgör lägenhetsyta och 368 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
CM Construction	38 m ²	2021-01-31
Vidells Plåtslageri	95 m ²	2020-12-31
Vidells Plåtslageri	20 m ²	2019-12-31
Anders Boström	15 m ²	2019-10-31
Fuchs Stage & Design	220 m ²	2021-03-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till Säkerhetsdörrar för alla lägenheter	2018
Byte till branddörrar för källare och vindsutrymmen	2018
Trapphusrenovering	2018 - 2019
Radonmätning	2016
OVK	2016
Fasadrenovering	2013
Fönsterrenovering	2013
Byte Elstigar	2009
Takrenovering	2008

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

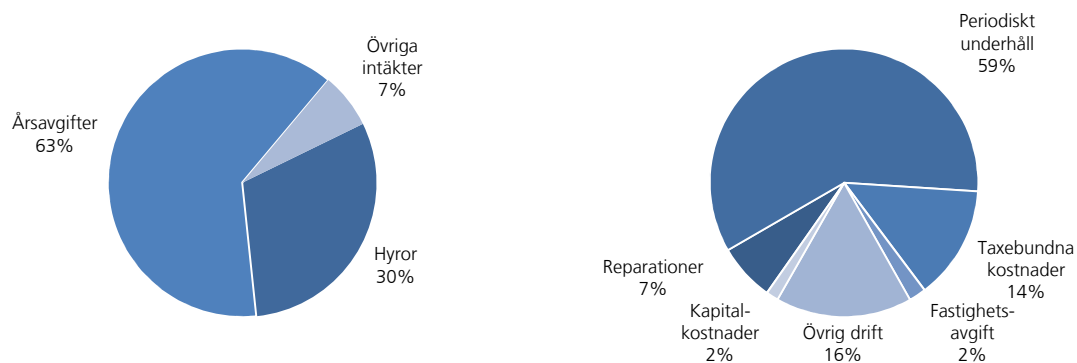
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taxskottning	Vidells Plåtslageri
Trapphusstädning	Absolutina Rent AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	744 205	1 034 029
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 138 328	1 004 109
Finansiella intäkter	0	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 981
Ökning av långfristiga skulder	1 600 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	174 125	0
	2 912 453	1 011 105
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 951 164	820 473
Finansiella kostnader	29 795	26 577
Ökning av kortfristiga fordringar	8 988	94 346
Minskning av långfristiga skulder	200 000	210 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	243 279
	2 189 947	1 300 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 466 711	744 205
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	722 506	-289 824

*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

Nulägesanalys brandskydd

Nulägesanalys gällande brandskydd utförd i fastighetens alla gemensamma ytor samt i lokalerna på uppdrag av Brandexperten.

Ny brandsläckare till vinden inköpt och nya branddörrar installerade till källare och vindsutrymmen efter rekommendation.

Lokalerna

Lokalkontrakt omförhandlat för garagelokalen, hyran ligger numera i linje med marknadshyran för området.

Nya Stadgar

Stadgarna är omarbetade, röstades igenom på två stämmor av medlemmarna.

Städdag

Under våren genomfördes en städdag i föreningen, medlemmar hjälptes åt att kratta löv, rensa ogräs i rabatterna, byta glödlampor i trapphusen, städa tvättstugan, göra iordning uteplatsen. Släpvagn hyrdes för att kunna föra bort löv, grenar och skräp till återvinningscentral. Nya blommor, buskage, kryddväxter, krukor och trädgårdsredskap inhandlades. Dagen avslutades med gemensam korvgrillning i gott sällskap bland grannar

Säkerhetsdörrar & Trapphuserenovering

Med hjälp av Säker Bostad har alla lägenhetsdörrar bytts ut till säkerhetsdörrar i föreningen. Trapphuset har renoverats och målats om i 20-tals anda med dekorationsmålning i entréerna samt ådringsmålade snickerier och lägenhetsdörrar. Nya väggarmaturer, postboxar och tidningshållare är också inköpta. Arbetet påbörjades i September 2018 och förväntas vara färdigt Februari 2019.

Reparations- och underhållsarbeten under året:

- Klottersanering
- Byte/lagning av dörrstängare på portarna och gårdsdörrarna
- Installerat ventilationskanal från torktumlare samt en filterlåda

Andrahandsupplåtelser under året:

Stockholmsvägen 2

Lägenhet 4 hyrs ut under perioden 2018-09-01 - 2019-08-31

Lägenhet 5 hyrs ut under perioden 2018-04-01 - 2019-03-31

Lägenhet 6 hyrs ut under perioden 2017-09-15 - 2018-08-31

Nynäsvägen 304

Lägenhet 16 hyrs ut under perioden 2018-01-01 - 2019-12-31

Nynäsvägen 302

Lägenhet 21 hyrs ut under perioden 2018-02-01 - 2019-01-31

Avgifter

Styrelsen har beslutat att parkeringsavgifterna kommer höjas till 500kr/månaden från 1 Januari 2019

Styrelsen har beslutat att föreningen kommer ta ut en avgift på alla andrahandsupplåtelser från 1 Januari 2019, 25% av årsavgiften för respektive andrahandsupplåtelse

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	537	536	536
Hyror/m ² hyresrättsyta	885	709	692	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	1526	781	930	1079
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	4
Värmekostnad/m ² totalyta	127	146	139	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	16	18	21
Soliditet (%)	-62	-25	-30	-39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-846	154	134	266
Nettoomsättning (tkr)	1 033	1 004	1001	951

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 343 m² bostäder och 368 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	296 400	0	0	296 400
Reservfond	0	-59 280	0	59 280
Kapitaltillskott	118 148	0	0	118 148
Fond för yttre underhåll	64 026	60 237	957	2 832
S:a bundet eget kapital	478 574	957	957	476 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-764 201	-957	152 928	-916 172
Årets resultat	-845 820	-845 820	-153 885	153 885
S:a ansamlad förlust	-1 610 021	-846 777	-957	-762 287
S:a eget kapital	-1 131 447	-845 820	0	-285 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-845 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-762 287
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-957</u>
summa balanserat resultat	-1 609 064

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>63 069</u>
-1 545 995

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	1 033 182	1 004 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 146	0
Summa rörelseintäkter		1 138 328	1 004 109
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 807 288	-580 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 278	-179 393
Personalkostnader	Not 6	-27 598	-60 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 190	-3 190
Summa rörelsekostnader		-1 954 354	-823 663
RÖRELSERESULTAT		-816 026	180 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 795	-26 577
Summa finansiella poster		-29 795	-26 562
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-845 820	153 885
ÅRETS RESULTAT		-845 820	153 885

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	299 860	303 050
Summa materiella anläggningstillgångar	299 860	303 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	299 860	303 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 951	6 777
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 407 249	48 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	48 337	39 109
Summa kortfristiga fordringar	1 457 537	94 346
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	112 509	744 205
Summa kassa och bank	112 509	744 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 570 045	838 551
SUMMA TILLGÅNGAR	1 869 905	1 141 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		296 400	296 400
Reservfond		0	59 280
Kapitaltillskott		118 148	118 148
Fond för yttre underhåll	Not 11	64 026	2 832
Summa bundet eget kapital		478 574	476 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-764 201	-916 172
Årets resultat		-845 820	153 885
Summa fritt eget kapital		-1 610 021	-762 287
SUMMA EGET KAPITAL		-1 131 447	-285 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 050 000	1 050 000
Summa långfristiga skulder		2 050 000	1 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	600 000	200 000
Leverantörsskulder		261 966	81 580
Skatteskulder		0	3 834
Övriga skulder		12 898	41 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	76 489	50 786
Summa kortfristiga skulder		951 353	377 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 869 905	1 141 601

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	714 990	720 649
Hyror lokaler	325 837	260 965
Hyror parkering	21 600	21 600
Hyresrabatt	-29 250	0
Överlåtelse/pantsättning	0	891
Öresutjämning	5	4
	1 033 182	1 004 109

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	80 238	0
Övriga intäkter	24 908	0
	105 146	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	10 313	0
	Städning entreprenad	31 658	36 000
	Gemensamma utrymmen	481	0
	Gård	6 779	0
	Förbrukningsmateriel	229	0
	Brandskydd	13 775	0
	Fordon	235	0
		63 470	36 000
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 414	0
	Entré/trapphus	8 084	0
	VVS	111 188	0
	Elinstallationer	2 850	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 725	0
	Övrigt	0	90 356
		137 261	90 356
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 175 454	0
		1 175 454	0
	Taxebundna kostnader		
	El	10 798	10 527
	Värme	216 937	250 294
	Vatten	26 695	21 474
	Sophämtning/renhållning	17 755	16 668
		272 185	298 963
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 196	30 920
	Tomträttsavgäld	81 500	81 500
	Kabel-TV	3 801	3 841
		117 497	116 261
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 422	39 309
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 807 288	580 889
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 538	0
	Tele- och datakommunikation	363	1 644
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	15 000
	Fritids- och trivselkostnader	415	0
	Förvaltningsarvode	48 517	61 312
	Förvaltningsarvoden övriga	3 988	11 104
	Administration	22 098	1 486
	Konsultarvode	25 907	83 850
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	0
		116 278	179 393

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	45 800
	Sociala kostnader	6 598	14 391
		27 598	60 191
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 190	3 190
		3 190	3 190
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	319 000	319 000
	Utgående anskaffningsvärde	319 000	319 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 950	-12 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 190	-3 190
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 140	-15 950
	Planenligt restvärde vid årets slut	299 860	303 050
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 532 000	10 532 000
	Taxeringsvärde mark	8 064 000	8 064 000
		18 596 000	18 596 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 600 000	17 600 000
	Lokaler	996 000	996 000
		18 596 000	18 596 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	51 583	41 946
	Skattefordran	1 463	6 514
	Klientmedel hos SBC	1 354 203	0
		1 407 249	48 460

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	18 734
	Försäkringsersättning	27 962	0
	Exploateringskontoret	0	20 375
	Tomträttsavgäld	20 375	0
		48 337	39 109

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 832	1914
	Reservering enligt stadgar	957	0
	Reservering enligt stämmobeslut	957	918
	Omföring reservfond	59 280	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	64 026	2 832

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,950 %	500 000	500 000	2019-03-13
	Handelsbanken	1,570 %	550 000	550 000	2020-09-01
	Handelsbanken	1,500 %	1 600 000	0	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 650 000	1 050 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-200 000	
			2 050 000	850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 650 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 750 000	2 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	2 772	1 034
	Avgifter och hyror	73 717	0
	Fortum Värme	0	37 252
	Revision	0	12 500
		76 489	50 786

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

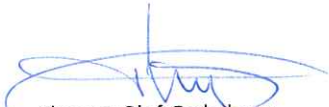
STOCKHOLM den 28/3 2019



Malin Agneta Blom
Ledamot



Nils Petter Bodén
Ledamot



Thomas Olof Cederberg
Ledamot



Elvira Sofie Nicolai Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 - 2019



Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Plöjaren u.p.a., org.nr 702001-6858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Plöjaren u.p.a. 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 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

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 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 Bostadsföreningen Plöjaren u.p.a. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 30 april 2019

A handwritten signature in blue ink that reads 'Emine Hamurcu'.

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor