Brf Kalmgatan 9-13

Årsredovisning 2018

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Kalmgatan 9-13

769604-0117

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

DB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kalmgatan 9-13, 769604-0117, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Niklas Gylfe	Ordförande	2019
Anders Krönby	Ledamot	2019
Jakob Rydén	Ledamot	Avgick under året
Martin Orrskog	Ledamot	2019
Annika Schullerqvist	Ledamot	2019
Suppleanter		
Teodor Åström	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Daniel Boström, Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

ØB

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Trollsländan 2 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaderna har 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastigheten är belägna på Kalmgatan 9, 11 och 13.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning
1 rok
24

Total tomtarea:	1 283 kvm
Total bostadsarea:	840 kvm
Total lokalarea:	53 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Aquariatech Europe HB	53 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 005 kr och planerat underhåll för 92 688 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-26 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 199 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2018, samt extra föreningsstämma 7 oktober 2018. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

DB

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2018 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	853	785	785	769
Resultat efter finansiella poster	-13	-3 898	-195	-50
Förändring av underhållsfond	106	-642	75	-197
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	10	-3 133	-154	-158
Soliditet %	42	42	73	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	844	819	803	779
Driftskostnad, kr / kvm	495	490	506	548
Ränta, kr / kvm	57	53	45	66
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	223	267	221	221
Lån, kr / kvm	5 158	5 215	2 780	2 809
Snittränta (%)	1,11	1,23	1,63	2,35

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Allmänt om verksamheten

Tidigare utlysta stadgeändringar kunde inte beslutas på årets föreningsstämma på grund av för få närvarande, dessa klubbades istället på föreningens extrastämma.

Under året har vi dessutom beslutat och skrivit avtal på att dra in fiber i huset för bättre internetuppkoppling. Detta arbete har dock försenats på grund av att renovering av el behöver göras före.

Vi har låtit göra en rambeskrivning för renovering av el. En renovering vilken vi också har tagit beslut om och även skrivit kontrakt för.

Vi har låtit göra en rensning av husets ventilationskanaler. Ett arbete som gick sämre än våra förhoppningar på grund av svårigheter för entréprenör att demontera ventilationsgaller. Tillslut gick båda parter med på att vi betalade 70% av offererat belopp.

Hur vi ska få bättre luftflöden i lägenheterna tillsammans med bättre isolerade fönster är ämnen som har diskuterats men där vi inte kunnat komma fram till något beslut. Både utformning av tilluftsventiler och isolerrutor i fönster har diskuterats.

Att se över husets brandskydd är också ett ämne som har börjat diskuteras men där arbetet behöver fortsätta.

DB

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**9 087 000**	**-**	**-1 677 869**	**-3 898 003**
Disposition enligt föreningsstämma			-3 898 003	3 898 003
Avsättning till underhållsfond		199 000	-199 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 688	92 688	
Årets resultat				-13 338
Vid årets slut	**9 087 000**	**106 312**	**-5 682 184**	**-13 338**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 575 872
Årets resultat före fondförändring	-13 338
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 688
Summa över/underskott	-5 695 522
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-5 695 522**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	843 984	770 475
Övriga rörelseintäkter	*3*	9 447	14 533
Summa rörelseintäkter		853 431	785 008
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-553 965	-4 381 247
Övriga externa kostnader	*7*	-101 113	-93 538
Personalkostnader	*8*	-31 541	-31 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-129 289	-129 290
Summa rörelsekostnader		-815 908	-4 635 616
Rörelseresultat		37 523	-3 850 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 926	-47 430
Summa finansiella poster		-50 861	-47 395
Resultat efter finansiella poster		-13 338	-3 898 003
Årets resultat		-13 338	-3 898 003

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	7 488 234	7 613 181
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	34 730	39 072
Summa materiella anläggningstillgångar		7 522 964	7 652 253
Summa anläggningstillgångar		7 522 964	7 652 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 463	24 865
Övriga fordringar		43 805	43 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	26 856	26 611
Summa kortfristiga fordringar		73 124	95 281
Kassa och bank inkl. klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	*13*	656 216	565 244
Summa omsättningstillgångar		729 340	660 525
SUMMA TILLGÅNGAR		8 252 304	8 312 778

DB

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 087 000	9 087 000
Underhållsfond		106 312	-
Summa bundet eget kapital		9 193 312	9 087 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 682 184	-1 677 869
Årets resultat		-13 338	-3 898 003
Summa fritt eget kapital		-5 695 522	-5 575 872
Summa eget kapital		3 497 790	3 511 128
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	4 554 860	4 606 012
Summa långfristiga skulder		4 554 860	4 606 012
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	51 152	51 152
Leverantörsskulder		20 181	45 638
Skatteskulder		3 026	3 108
Övriga skulder		14 741	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	110 554	95 740
Summa kortfristiga skulder		199 654	195 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 252 304	8 312 778

OB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 523	-3 850 608
Avskrivningar	129 289	129 290
	166 812	**-3 721 318**
Erhållen ränta	65	35
Erlagd ränta	-50 926	-47 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**115 951**	**-3 768 713**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	22 157	-37 731
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	4 016	-57 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**142 124**	**-3 864 136**
Investeringverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 174 348
Amortering av låneskulder	-51 152	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-51 152**	**2 174 348**
Årets kassaflöde	**90 972**	**-1 689 788**
Likvida medel vid årets början	**565 244**	**2 255 032**
Likvida medel vid årets slut	**656 216**	**565 244**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

DB

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	10-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

DB

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	709 344	688 088
Hyror lokaler	134 640	82 387
Summa	**843 984**	**770 475**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Debiterade tillval	-	5 981
Överlåtelseavgifter	5 103	2 228
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 137	4 836
Övriga intäkter	3 207	1 488
Summa	**9 447**	**14 533**

Not 4 Reparationer

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 488	4 994
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	719
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 506
VA & sanitet, installationer	4 679	431
Värme, installationer	-	4 196
Vattenskador	6 380	-
Klottersanering	3 458	-
Summa	**19 005**	**11 846**

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Ventilation, installationer	23 500	-
El, installationer	69 188	4 688
Huskropp, balkonger	-	3 927 533
Summa	**92 688**	**3 932 221**

DB

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	37 758	24 462
Teknisk förvaltning	57 752	57 144
Besiktningskostnader	13 625	11 875
Förbrukningsmaterial	-	8 024
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 375
El	21 138	25 270
Uppvärmning	180 896	180 185
Vatten och avlopp	32 792	31 307
Avfallshantering	12 715	12 346
Försäkringar	6 950	3 929
Tomträttsavgälder	60 000	60 000
Kabel-TV	18 646	18 263
Summa	**442 272**	**437 180**

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Representation	-	605
Kontorsmateriel och trycksaker	-	239
Tele och post	1 375	1 440
Ekonomisk förvaltning	38 460	38 356
Övriga förvaltningskostnader	12 223	11 465
Revision	18 688	28 625
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	24 865	-
Bankkostnader	420	680
IT-tjänster	-	850
Övriga externa tjänster	-	5 929
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 812	4 997
Övriga externa kostnader	1 270	352
Summa	**101 113**	**93 538**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Summa	**24 000**	**24 000**
Sociala avgifter	7 541	7 541
Summa	**31 541**	**31 541**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader	124 947	124 949
Inventarier, maskiner och installationer	4 342	4 341
Summa	**129 289**	**129 290**

DB

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	9 932 075	9 932 075
	9 932 075	9 932 075
Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**9 932 075**	**9 932 075**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 318 894	-2 193 945
	-2 318 894	-2 193 945
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 947	-124 949
	-124 947	-124 949
Utgående avskrivningar	**-2 443 841**	**-2 318 894**
Redovisat värde	**7 488 234**	**7 613 181**
Varav		
Byggnader	7 488 234	7 613 181
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 400 000	14 400 000
Lokaler	567 000	567 000
Totalt taxeringsvärde	**14 967 000**	**14 967 000**
Varav byggnader	*8 065 000*	*8 065 000*

DB

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	55 213	55 213
	55 213	55 213
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**55 213**	**55 213**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 141	-11 800
	-16 141	-11 800
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 342	-4 341
	-4 342	-4 341
Utgående avskrivningar	**-20 483**	**-16 141**
Redovisat värde	**34 730**	**39 072**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	26 856	26 611
	26 856	**26 611**

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	656 216	565 244
	656 216	**565 244**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	51 152	51 152
Förfaller 2-5 år från balansdagen	204 608	204 608
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 350 252	4 401 404
	4 606 012	**4 657 164**

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetslån	4 606 012	4 657 164
Summa	**4 606 012**	**4 657 164**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,10 %	2019-09-30	931 000	-	35 000	896 000
Stadshypotek	1,10 %	2019-02-04	1 526 164	-	16 152	1 510 012
Stadshypotek	1,10 %	2019-01-30	1 100 000	-	-	1 100 000
Stadshypotek	1,10 %	2020-04-30	1 100 000	-	-	1 100 000
			4 657 164	**-**	**51 152**	**4 606 012**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna räntekostnader	8 353	9 400
Förutbetalda intäkter	59 897	43 877
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 250
Upplupna driftskostnader	27 304	31 213
	110 554	**95 740**

DB

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	**5 000 000**	**5 000 000**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

Stockholm, 2019-05-07

Niklas Gylfe

Anders Krönby

Annika Schullerqvist

Martin Orrskog

Teodor Åström
Suppleant i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13
Nexia Revision Stockholm

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Nexia Revision Stockholm

Gamla Brogatan 32
Box 1024
101 38 STOCKHOLM
Tel: 08 - 562 561 00
Fax: 08 - 562 561 99
info@nexia.se
www.nexia.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13

Org.nr. 769604-0117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13 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 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.

OB

Nexia
Revision Stockholm

Gamla Brogatan 32
Box 1024
101 38 STOCKHOLM
Tel: 08 - 562 561 00
Fax: 08 - 562 561 99
info@nexia.se
www.nexia.se

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 Kalmgatan 9-13 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 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.

Stockholm den 13 maj 2019

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se