

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Svarvaren

Org nr 793200-0131

Styrelsen för Brf Svarvaren
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Svarvaren

Att J O Olander, Hornsgatan 28 A, 832 42 Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Svarvaren 12, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Hornsgatan 28. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 20 lägenheter. På fastigheten finns tillgång till 25 parkeringsplatser med motorvärmare samt 12 garageplatser. Nybyggnadsåret är 1961. Värdeår 1961.

Lägenheter o lokaler

Den totala bygggrätten ovan mark är 1 480 kvm. Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 220 kvm och lokalarean (LOA) till 444 kvm.



Lägenhetsfördelning

7 lägenheter med 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 41,2 kvm

7 lägenheter med 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 57,7 kvm

1 lägenhet med 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 92 kvm

5 lägenheter med 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 87,2 kvm

Av dessa 20 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Avgifter

Avgifterna är på 547 kr per kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. Föreningen har också avtal med Anticimex för skadedjursbekämpning.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2016;

Byggnad 5 805 000

Mark 2 790 000

8 595 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen upprättade 2018 en underhållsplan. Utifrån denna plan planerar styrelsen framtida underhåll samt ifrån den tekniska besiktningen som genomförs kontinuerligt.

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
Inköp av fastighetens garage	2010	1 000 tkr
Målning källargångar	2018	80 tkr

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning till yttre fond ska göras enligt underhållsplan

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-28 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades i 1953-12-28.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 24 medlemmar fördelade på 20 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året gjorts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB, Östersund

Den tekniska förvaltningen har utförts av HSB Mitt.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-03-21 haft följande sammansättning

Janne Olander	Ledamot
Paul Gunnarsson	Ledamot
Rasmus Brink	Ledamot
Elin Wallin	Ledamot
Hanna Sunnerheim Sjöberg	Ledamot
Johan Hallqvist	Suppleant
Lars Palm Olsson	Suppleant

Valberedning

Vakant

Revisorer

Hellström & Hjelm

Styrelsesammanträden

Året 2018 har varit ett förhållandevis lugnt år i BRF Svarvaren och vi har haft 7 styrelsemöten. Föreningen har haft 2 städdagar. De som inte deltog i någon av städdagarna kommer att debiteras fastställd avgift utifrån beslut på årsmötet 2018.

Löner och Arvoden

Arvoden till styrelsen för 2018 uppgick till 12 300 kr.

Årets överlåtelse

Under året har två bostadsrätter bytt ägare.

Vid överlåtelse tar föreningen ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Avgiften ska betalas av säljaren.

Föreningen tar även ut 1 % av prisbasbeloppet vid pantsättning.

Årets händelser

Vi har under året utarbetat en underhållsplan för föreningen tillsammans med HSB. Ommålning av trapphus har genomförts under året. Vi har haft 7 stycken styrelsemöten där vi tittat på offerter, planerat städdagar, godkänt andrahandsuthyrningar samt annat göromål för att föra vår förening framåt.

Övriga planerade arbeten som relining och fönsterbyte kommer att genomföras längre fram efter det är utrett vad som ligger bakom fuktskada i en lägenhet. Frösö Byggnadsplåtslageri har förlängt plåtarna på vindskivorna ovanför aktuell lägenhet. Det är osäkert om detta hjälper så fortsatt utredning gällande fuktskada pågår. I början av 2019 har vi även bytt ut vattenkran på spolplatan vid garageporten på baksidan huset.

Styrelsen har under året även börja med att ta ut avgift för andrahandsuthyrning, just nu har föreningen fem pågående andrahandsuthyrningar.

Intresset för styrelsearbetet i vår förening skulle behöva öka och vi tar gärna emot idéer och förslag hur vi skall göra!

Tack för 2018 medlemmar i BRF Svarvaren.

Händelser efter årets slut

Planering för fönsterbyte och relining fortgår dock så måste aktuell fuktskada utredas och åtgärdas.

Föreningens ekonom

Föreningen gör ett resultatmässigt resultat på -61 tkr. Likvidmässigt gör dock årets verksamhet ett resultat på 92 tkr. Ser man på årets totala likvidflöde, då hänsyn tagen till förändring i rörelseresultatet och amorteringar är årets totala likvidflöde 27 tkr. Föreningens största kostnadspost är värmekostnaden och den har ökat under året med cirka 11 tkr. ✓

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	737 650	0	235 507	-233 984	64 808	803 981
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 000	-1 000		
Balanseras i ny räkning				64 808	-64 808	
Årets resultat					-61 285	-61 285
Belopp vid årets utgång	737 650	0	236 507	-170 176	-61 285	742 696

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	804	802	788	772	755
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-61	65	-28	41	-11
Soliditet, %	20,0%	21,3%	19,8%	19,7%	21,4%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	547	536	528	528	515
Värmekostnad per kvm uthyrd bostadsyta, kr	164	155	172	148	148
Vattenkostnad per uthyrd bostadsyta	26	22	27	23	29
Sophämtning per uthyrd bostadsyta	17	18	18	18	14
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 120	2 159	2 198	2 237	2 281
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	605	605	605	605	605
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,62%	1,65%	1,66%	2,23%	2,97%
Fastighetens belåningsgrad, % **	100,03%	97,53%	95,23%	93,11%	91,31%

* 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	-170 176
Årets resultat	-61 285
	<hr/>
	-231 461
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-80 000
I ny räkning överföres	-152 461
	<hr/>
	-231 461

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			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	804 425	801 766
Summa rörelseintäkter		804 425	801 766
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-609 136	-479 970
Övriga externa kostnader	3	-45 816	-46 987
Personalkostnader	4	-14 934	-12 870
Avskrivningar enligt plan	5	-153 614	-153 614
Summa rörelsekostnader		-823 500	-693 441
Rörelseresultat		-19 075	108 325
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-42 210	-43 517
Resultat efter finansiella poster		-61 285	64 808
ÅRETS RESULTAT		-61 285	64 808

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	2 585 083	2 700 529
Inventarier	7	120 836	159 004
		<u>2 705 919</u>	<u>2 859 533</u>
Summa anläggningstillgångar		2 705 919	2 859 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 743	34 010
Skattefordran		65 956	65 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 697	48 287
		<u>155 396</u>	<u>148 253</u>
Kassa och bank		655 509	628 279
Summa omsättningstillgångar		810 905	776 532
SUMMA TILLGÅNGAR		3 516 824	3 636 065

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		737 650	737 650
Yttre reparationsfond		236 507	235 507
		<u>974 157</u>	<u>973 157</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-170 176	-233 984
Årets resultat		-61 285	64 808
		<u>-231 461</u>	<u>-169 176</u>
Summa eget kapital		742 696	803 981
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 537 949	2 585 821
		<u>2 537 949</u>	<u>2 585 821</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	47 872	47 872
Avsatt till medlemmarnas rep.fond		1 581	1 581
Leverantörsskulder		25 809	79 979
Skatteskulder		31 210	31 210
Övriga kortfristiga skulder		7 164	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	122 543	85 621
		<u>236 179</u>	<u>246 263</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 516 824	3 636 065

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-19 075	108 325
Återföring gjorda avskrivningar	153 614	153 614
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	134 539	261 939
Erlagd ränta	-42 210	-43 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 329	218 422
Förändring av rörelseresultat		
Kundfordringar - förändring	1 267	532
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-8 410	-1 796
Kortfristiga skulder - förändring	-10 084	10 508
Kassaflöde från rörelseresultat	-17 227	9 244
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-47 872	-47 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 872	-47 872
Årets kassaflöde	27 230	179 794
Likvida medel vid årets början	628 279	448 485
Likvida medel vid årets slut	655 509	628 279

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
Garage	4%
Fastighetsförbättringar	5%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 337 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 173 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalats i enlighet med not 4. ✓

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	667 591	653 898
Hyresintäkter garage o p-plats	104 101	113 849
Övriga intäkter	32 733	34 019
Summa	804 425	801 766
Not 2 Driftkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-49 824	-59 644
Snöröjning o markunderhåll	-24 838	-17 367
Städning	-2 551	-249
Material	-16 387	0
Bevakning o Besiktningkostnader	-3 517	0
Övriga externa kostnader	0	-2 315
Summa	-97 117	-79 575
<u>Reparationer och underhåll</u>		
Reparation gemensamma lokaler	-3 536	-2 004
Reparation installationer	-3 686	-965
Reparation utvändigt	-4 014	0
Underhåll lokaler	-80 000	0
Summa	-91 236	-2 969
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-36 046	-31 395
Värme	-200 445	-189 084
Vatten o avlopp	-32 116	-26 527
Sophämtning	-52 981	-56 581
Kabel tv, bredband, porttelefon	-30 710	-30 231
Summa	-352 298	-333 818
<u>Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-33 965	-32 137
Fastighetsskatt bostad	-26 770	-23 721
Fastighetsskatt lokal	-7 750	-7 750
Summa	-68 485	-63 608
Summa driftkostnader	-609 136	-479 970
Not 3 Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	-29 719	-28 927
Revisionskostnader	-11 969	-12 463
Övriga administrationskostnader	-4 128	-5 597
Summa	-45 816	-46 987

Not 4 Personalkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-12 300	-10 600
Arbetsgivareavgifter	-2 634	-2 270
Summa	-14 934	-12 870
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar på byggnader	-76 859	-76 859
Avskrivningar på markanläggningar	-38 587	-38 587
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-38 168	-38 168
Summa	-153 614	-153 614
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 616 781	3 616 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 616 781	3 616 781
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 025 204	-948 345
Årets avskrivningar enligt plan	-76 859	-76 859
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 102 063	-1 025 204
Utgående redovisat värde	2 514 718	2 591 577
Utgående bokfört värde	2 514 718	2 591 577
Taxeringsvärden		
Byggnader	5 805 000	5 805 000
Mark	2 790 000	2 790 000
Summa	8 595 000	8 595 000
varav bostäder	7 820 000	7 820 000
varav lokaler	775 000	775 000
Summa	8 595 000	8 595 000
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	771 730	771 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 730	771 730
Ingående avskrivningar enligt plan	-662 778	-624 191
Årets avskrivningar enligt plan	-38 587	-38 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-701 365	-662 778
Utgående bokfört värde	70 365	108 952
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	2 585 083	2 700 529

Not 7 Maskiner o inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	628 373	628 373
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>628 373</u>	<u>628 373</u>
Ingående avskrivningar enligt plan	-469 369	-431 201
Årets avskrivningar enligt plan	-38 168	-38 168
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-507 537</u>	<u>-469 369</u>
Utgående redovisat värde	120 836	159 004

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	23 665	25 992
Förutbetald förvaltningsarvode	15 190	14 618
Förutbetald kabel-tv	7 808	7 677
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	9 912	0
Summa	<u>56 697</u>	<u>48 287</u>

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,62%	2019-03-31	1 354 491	1 399 263
Stadshypotek	1,60%	2018-01-02	942 860	942 860
Stadshypotek	2,02%		288 470	291 570
Kortfristig del			-47 872	-47 872
Summa			<u>2 537 949</u>	<u>2 585 821</u>
Nästa års beräknade amortering			47 872	47 872
Amortering år 2-5			191 488	191 488
Amortering efter år 5			2 346 461	2 394 333
Summa skuld			<u>2 585 821</u>	<u>2 633 693</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränta	469	550
Förutbetalda avgifter	73 220	73 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 854	12 000
Summa	<u>122 543</u>	<u>85 621</u> ✓

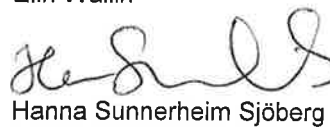
Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 977 900	2 977 900
Summa	2 977 900	2 977 900
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Frösön 27/3 2019


Janne Olander


Elin Wallin


Hanna Sunnerheim Sjöberg


Paul Gunnarsson


Rasmus Brik

Min revisionsberättelse har avgivits den 9/4 2019


Håkan Hjelm

Auktoriserad revisor
Hellström & Hjelm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svarvaren
Org.nr 793200-0131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarvaren för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 professionellt 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, 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 Svarvaren för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund 2019-04-09

Hellström & Hjelm Revision AB



Håkan Hjelm
Auktoriserad revisor