

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skottlandia nr 1

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 2014 och 2043.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bodil Christel Bodin	Ledamot	
Lena Viveca Emanuelsson	Ledamot	
Jan Martin Valentin Fogelberg	Ledamot	
Lars Erik Johan Grahn	Ledamot	
Jens Jesper Hilmersson	Ledamot	Avgår vid stämma
Agneta Kristina Nilsson	Ledamot	
Nils Jonas Trollvik	Ledamot	Slutade januari 2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Jonas Trollvik.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO Revision
----------------	------------------	--------------

Valberedning

Nina Nilsson
Kajsa Åkesson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-28. Extra stämma med anledning av stadgeuppdatering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MAJORNA 110:17	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

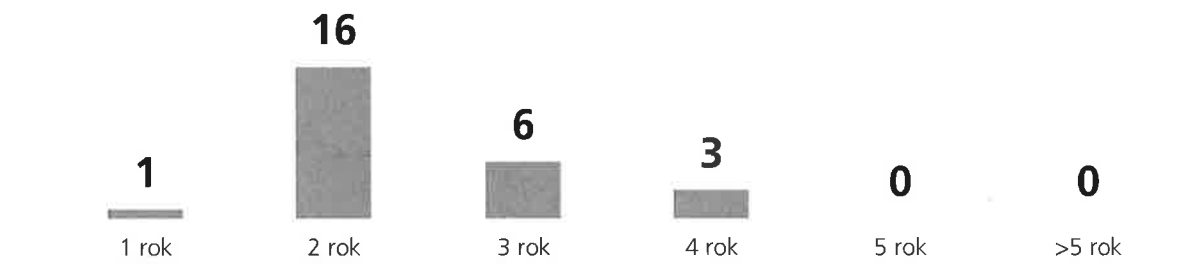
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 392 m², varav 2 186 m² utgör lägenhetsyta och 206 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	75 m ²	2019-07-31
Redovisningsbyrå	116 m ²	2020-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbete trädgård	2018	
Uppföljning OVK	2018	
Regelbunden avloppspolning med hetvatten	2018	
Målning tvättstuga, belysning allmänna utrymmen	2018	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2017	Ej godkänd, måste åtgärdas 2018
Underhåll Port Karl Johansg.58	2017	
Fasad renovering innergård, putsning, målning samt fogning	2016	I samband med detta demonterades två gamla balkonger
Komplettering av taksäkerhet snörasskydd etc.	2016	
Utbyte av frånluftsfläktar	2016	2 fläktar ersätta med nya miljövänliga fläktar
fortsatt justering av värmesystem samt byte av radiatorer i vindslägenheterna	2015 - 2016	
Skyddsrummet	2014	Åtgärdat brister samt byggt låsbart utrymme för material enligt MSB's bestämmelser
Justering av värmesystemet	2014 - 2015	Byte av cirkulationspump, ventiler och termostater på samtliga radiatorer samt justering av flöden för att få en mer effektiv och jämnare fördelning av fjärrvärmens.
Renovering av restauranglokalen f d Bryggan	2013 - 2014	Åtgärdat och lagt nytt golv p g a tidigare fuktskada i rest lokalen. Åtgärdat teknisk brist i golvet beredningsrummet genom grundförstärkning under bärande vägg samt gjutit nytt golv. Ytskikt och våtrumsbehandling i beredningsrummet. Nya avlopp. Grundläggande elinstallationer fram till de maskiner som hyrsegästen sedan ansluter. Ventilationen förbättrad så att den uppfyller OVK och brandsäkerhet.
Ny ytterdörr	2012	Rest Bryggan för att underlätta varutransporter och sophantering
Renovering och putsning av brandvägg	2010	
Fönsterrenovering	2010	
Ombyggnad av ventilationssystem i Rest Bryggan	2010	
Anläggningsarbete för att förbättra utnyttjandet av trädgården Mariebergsgatan	2010	
Renovering av tvättstuga	2008	Ny maskinell utrustning
Byte av staket Mariebergsgatan	2008	
Renovering av tvättstuga	2006	Nya maskinell utrustning
Omputsning av fasad	2006 - 2008	
Reparation och byte av golv i Smådjurskliniken	2005	Fuktskada kommen utifrån
Ommålning av yttertak	2004	
Rörstambyte	1984	
Nyinstallation hiss	1984	
Renovering av balkonger	1984	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2019	
Energideklaration	2019	
Målning ytskikt allmänna utrymmen markplan	2019	
Målning fönster gård + Mariebergsgatan	2019	
Byte viss maskinutrustning	2019	Tvättstuga, frånluftsfläkt
Genomgång fönster, balkonger , fasad	2020	
Underhåll yttertak	2020	
Hiss renovering	2021	
Underhåll entréer	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet, telefoni, TV	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Avtal har tecknats med Telia om fiberinstallation i föreningens lägenheter och lokaler. Då detta nätverk är på plats kommer det befintliga Comhem avtalet att sägas upp.

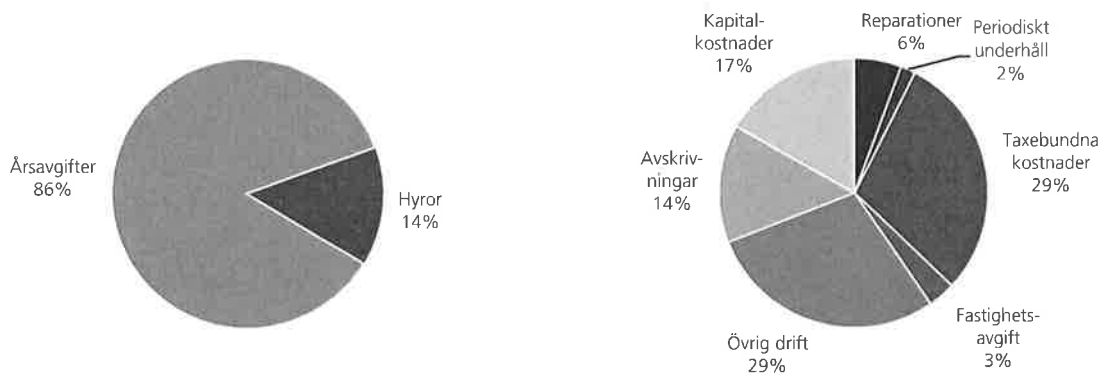
Föreningens ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt att jobba med att säkra föreningens räntekostnader över tid. En extra amortering gjordes i slutet av året vilket medförde att amorteringstakten för 2018 var ca 2.47% av totala lånesumman vid årets slut.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	865 390	844 680
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 863 230	1 837 801
Finansiella intäkter	5	27
	1 863 235	1 837 828
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 081 782	1 030 703
Finansiella kostnader	262 142	285 614
Ökning av kortfristiga fordringar	1 198	910
Minskning av långfristiga skulder	520 000	315 000
Minskning av kortfristiga skulder	35 992	184 891
	1 901 114	1 817 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	827 511	865 390
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-37 879	20 710

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	724	713	699
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 386	1 331	1 381	1 380
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 606	9 844	9 988	9 460
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	117	106	110	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	30	26	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	119	142	186
Soliditet (%)	15	14	13	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	298	297	-1 271	34
Nettoomsättning (tkr)	1 855	1 837	1 823	1 792

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 186 m² bostäder och 206 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	2 025 540	0	0	2 025 540
Inträdesavgifter	5 250	0	0	5 250
Upplåtelseavgifter	2 154 571	0	0	2 154 571
Fond för yttre underhåll	588 361	350 646	-130 000	367 715
S:a bundet eget kapital	4 773 722	350 646	-130 000	4 553 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 278 521	-350 646	427 073	-1 354 948
Årets resultat	297 562	297 562	-297 073	297 073
S:a ansamlad förlust	-980 959	-53 084	130 000	-1 057 875
S:a eget kapital	3 792 763	297 562	0	3 495 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	297 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-927 875
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 646
summa balanserat resultat	-980 959

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

28 138
-952 821

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	1 854 960	1 836 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 270	1 000
Summa rörelseintäkter		1 863 230	1 837 801
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-901 874	-874 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 915	-148 961
Personalkostnader	Not 6	-6 993	-6 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 749	-224 438
Summa rörelsekostnader		-1 303 531	-1 255 141
RÖRELSERESULTAT		559 699	582 660
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 142	-285 614
Summa finansiella poster		-262 137	-285 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		297 562	297 073
ÅRETS RESULTAT		297 562	297 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 201 947	24 415 821
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	7 875	15 750
Summa materiella anläggningstillgångar		24 209 822	24 431 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 212 622	24 434 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	822 751	857 832
Summa kortfristiga fordringar		822 751	857 832
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		60 184	61 784
Summa kassa och bank		60 184	61 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		882 935	919 616
SUMMA TILLGÅNGAR		25 095 556	25 353 987

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		5 250	5 250
Medlemsinsatser		4 180 111	4 180 111
Fond för yttre underhåll	Not 13	588 361	367 715
Summa bundet eget kapital		4 773 722	4 553 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 278 521	-1 354 948
Årets resultat		297 562	297 073
Summa fritt eget kapital		-980 959	-1 057 875
SUMMA EGET KAPITAL		3 792 763	3 495 202
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 678 475	21 358 475
Summa långfristiga skulder		20 678 475	21 358 475
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	320 000	160 000
Leverantörsskulder		72 733	123 416
Skatteskulder		103 732	101 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	127 853	114 956
Summa kortfristiga skulder		624 318	500 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 095 556	25 353 987

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	200 År	200 År
Fastighetsförbättringar	20-200 År	20-200 År
Värmeanläggning	Fullt avskriven	40 År
Markanläggning	20 År	20 År
Inventarier	10 År	10 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 590 278	1 582 483
Hyror lokaler	264 688	254 313
Öresutjämning	-6	6
	1 854 960	1 836 801

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	8 270	1 000
	8 270	1 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 856	13 532
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 128	88
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 411	0
	Snöröjning/sandning	0	1 247
	Städning entreprenad	36 244	40 246
	Städning enligt beställning	964	16 210
	Sotning	2 363	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 053	0
	Hissbesiktning	3 431	2 661
	Gemensamma utrymmen	418	713
	Gård	6 600	2 576
	Serviceavtal	22 558	20 285
	Förbrukningsmateriel	830	735
	Brandskydd	5 406	0
		148 262	98 293
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 850	0
	Tvättstuga	24 167	3 677
	Entré/trapphus	4 384	0
	Lås	2 497	12 746
	VVS	2 950	7 126
	Ventilation	22 581	11 206
	Elinstallationer	20 875	0
	Hiss	8 115	4 379
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 231
		87 419	41 365
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	134 184
	VVS	28 138	0
		28 138	134 184
	Taxebundna kostnader		
	El	56 076	50 104
	Värme	280 403	253 668
	Vatten	67 264	72 402
	Sophämtning/renhållning	56 225	47 216
	Grovsopor	4 383	6 652
		464 351	430 042
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 199	78 605
	Kabel-TV	41 353	40 680
		121 552	119 285
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 152	51 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	901 874	874 749

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	306
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 504	14 050
	Föreningskostnader	688	6 684
	Styrelseomkostnader	175	0
	Fritids- och trivselkostnader	632	1 040
	Förvaltningsarvode	131 566	117 600
	Administration	3 190	4 711
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		172 915	148 961

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 993	6 993
		6 993	6 993

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 654	2 654
	Förbättringar	209 428	212 117
	Markanläggning	1 792	1 792
	Inventarier	7 875	7 875
		221 749	224 438

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 335 351	32 335 351
	Utgående anskaffningsvärde	32 335 351	32 335 351
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 286 776	-4 070 214
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 874	-216 563
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 500 650	-4 286 776
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-3 632 754	-3 632 754
	Utgående nedskrivning	-3 632 754	-3 632 754
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 201 947	24 415 821
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 024 138	1 024 138
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 350 000	26 350 000
	Taxeringsvärde mark	17 789 000	17 789 000
		44 139 000	44 139 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
	Lokaler	1 739 000	1 739 000
		44 139 000	44 139 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 288	26 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 288	26 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 288	-26 288
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 288	-26 288
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 722	83 722
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 722	83 722
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 972	-60 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 875	-7 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 847	-67 972
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 875	15 750

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	55 424	54 226
	Klientmedel hos SBC	767 327	803 606
		822 751	857 832

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	367 715	717 069
	Reservering enligt stadgar	350 646	350 646
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 000	-700 000
	Vid årets slut	588 361	367 715

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,280 %	5 000 000	5 000 000	2019-05-28
SEB	1,130 %	5 046 000	5 046 000	2020-05-28
SEB	1,270 %	4 590 705	4 950 705	2019-10-28
SEB	1,310 %	6 361 770	6 521 770	2021-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		20 998 475	21 518 475	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-320 000	-160 000	
		20 678 475	21 358 475	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 398 475 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 383 000	26 383 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	1 793	1 464
Avgifter och hyror	126 060	113 492
	127 853	114 956

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 3 2019



Bodil Christel Bodin
Ledamot



Lena Viveca Emanuelsson
Ledamot



Jan Martin Valentin Fogelberg
Ledamot



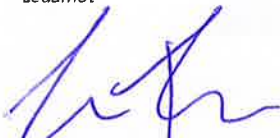
Lars Erik Johan Grahn
Ledamot



Jens Jesper Hilmersson
Ledamot



Agneta Kristina Nilsson
Ledamot



Nils Jonas Trollvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 - 2019



Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skottlandia Nr 1
Org.nr. 716408-8135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skottlandia Nr 1 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 revisionsssed 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 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 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 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 BRF Skottlandia Nr 1 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 26 mars 2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor