

Årsredovisning 2018



Brf Renen 21



Org. 716419-6987

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress: Brahegatan 62 och Valhallavägen 110
www.brfrenen21.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Renen 21 i Stockholms kommun förvärvades 2000-06-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Brahegatan 62 och Vallhallavägen 110. Byggnaden uppfördes år 1886 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 387 kvm, varav 2 319 kvm utgör lägenhetsyta. Hyreslokalen uppgår till 68 kvm.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 25 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal. Lokalavtalet är tecknat med QuiSi Cosmaceutical Skincare AB.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen med hjälp av Stoft Fastighetsteknik AB upprättat år 2011. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2035.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering	2016
Lagning puts och uppsäkring fasad mot gata	2016
Reparation av tak	2016
Lagning puts på fasad mot gård	2015
Installation av frånluftsaggregat	2015
Hissrenovering	2015
Stamspolning	2014
Lagning puts och uppsäkring av fasad mot gata	2014
Installation bredbandsfiber	2014
Installation undercentral	2013
Hissinstallation	2010-2011

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. Avseende den tekniska förvaltningen anlitar föreningen Stoft Fastighetsteknik AB på konsultbasis. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-01-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 35 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mona Paulsson	ledamot/ordf.
Christian Fredriksson	ledamot
Per-Erik Larsson	ledamot
Christian Wachtmeister	ledamot
Per Magnusson	suppleant

Till **revisor** har auktoriserad revisor Richard Lindberg, RSM Stockholm AB valts.

Valberedningen består av Karin Sandstedt och Ulf Runesson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

På mötet i oktober beslutade styrelsen om justering av andelstalen med därmed korrigering av avgifterna. De nya andelstalen började gälla från 1 januari 2019.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på ökande underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är underhåll av gemensamma utrymmen, och detta

beror på fönsterrenovering som utförts under hösten 2018. En annan stor kostnadspost förutom reparationer och underhåll är fjärrvärmen, och den har under året ökat marginellt jämfört med tidigare år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Åtgärder som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr
Fönsterrenovering	334
Tvättmaskin och torktumlare	45

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas enligt nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Takrenovering	2019	1 250
Fasadrenovering	2020-21	

Handwritten signature

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkong-fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	33 751 280	93 174	1 699 554	-36 402 132	336 842	-521 282
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			202 977	-202 977		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				336 842	-336 842	
Balkongfond		9 600				9 600
Årets resultat					-224 112	-224 112
Belopp vid årets utgång	33 751 280	102 774	1 902 531	-36 268 267	-224 112	-735 794

I beloppet för balanserat resultat ingår en fusionsförlust om 32 655 592 kr

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 500	1 500	1 406	1 509	1 464
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-224	337	9	36	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	569	569	569	569
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 848	5 848	5 848	5 866	5 880
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 554	14 554	14 554	14 554	14 554
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,51	0,43	0,83	2,26	2,81

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

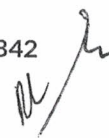
Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-36 268 267
Årets resultat	-224 112
	-36 492 379
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	202 977
I ny räkning överföres	-36 695 356
	-36 492 379

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 498 853	1 499 733
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 498 853	1 499 733
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 274 721	-826 221
Övriga externa kostnader	4	-277 000	-169 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 434	-158 160
Summa rörelsens kostnader		-1 713 155	-1 154 269
Rörelseresultat		-214 302	345 464
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		59 848	50 144
Räntekostnader		-69 658	-58 766
Summa finansiella poster		-9 810	-8 622
Resultat efter finansiella poster		-224 112	336 842
Årets resultat		-224 112	336 842



BALANSRÄKNING

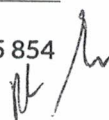
		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 605 137	9 703 231
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 788 610	1 806 521
Summa materiella anläggningstillgångar		11 393 747	11 509 752
Summa anläggningstillgångar		11 393 747	11 509 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 154	0
Aktuell skattefordran		13 314	13 842
Övriga fordringar		1 471	1 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	75 591	124 470
Summa kortfristiga fordringar		93 530	139 783
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	159 349	159 349
Summa kortfristiga placeringar		159 349	159 349
Kassa och bank		1 812 227	1 516 505
Summa omsättningstillgångar		2 065 106	1 815 637
SUMMA TILLGÅNGAR		13 458 853	13 325 389

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 751 280	33 751 280
Yttre fond		1 902 531	1 699 554
Balkongfond		102 774	93 174
Summa bundet eget kapital		35 756 585	35 544 008
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-36 268 267	-36 402 132
Årets resultat		-224 112	336 842
Summa fritt eget kapital		-36 492 379	-36 065 290
Summa eget kapital		-735 794	-521 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 560 562	13 560 562
Summa långfristiga skulder		13 560 562	13 560 562
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 616	61 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	564 469	224 284
Summa kortfristiga skulder		634 085	286 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 458 853	13 325 389

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-214 302	345 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	161 434	158 160
Erhållen ränta mm	59 848	50 144
Erlagd ränta	-69 658	-58 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-62 678	495 002
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 154	6 017
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	48 879	-50 474
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	7 791	28 336
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	340 713	24 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331 551	503 783
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-45 429	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 429	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	9 600	9 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 600	9 700
Förändring av likvida medel	295 722	513 483
Likvida medel vid årets början	1 675 854	1 162 371
Likvida medel vid årets slut	1 971 576	1 675 854



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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:

Byggnad: 1%

Fastighetsförbättringar: 1%

Inventarier, verktyg och installationer: 2,5%, 4% och 20%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter lokaler	160 521	158 763
Årsavgifter bostäder och lokal	1 320 456	1 320 456
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 324	7 132
Övriga intäkter	13 552	13 382
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 498 853	1 499 733

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	46 908	45 636
	Städning	49 276	62 050
	Försäkring	43 036	43 036
	Reparationer och underhåll	580 462	146 440
	Elkostnader	36 190	29 501
	Fjärrvärme	287 346	282 445
	Vatten och avlopp	46 447	44 285
	Sophämtning	58 667	54 759
	Kabel-TV	6 797	6 687
	Bredband	42 120	42 120
	Fastighetsavgift/skatt	66 678	66 150
	Övriga driftkostnader	10 794	3 112
	Summa driftkostnader	1 274 721	826 221

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	23 625	23 125
	Ekonomisk förvaltning	52 718	51 229
	Konsultarvode/advokatkostnader	170 738	49 300
	Bankkostnader	5 948	6 254
	Övriga administrationskostnader	23 971	39 980
	Summa övriga externa kostnader	277 000	169 888

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 538 981	11 538 981
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 538 981	11 538 981
	Ingående avskrivningar	-1 835 750	-1 737 656
	Årets avskrivningar	-98 094	-98 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 933 844	-1 835 750
	Utgående redovisat värde	9 605 137	9 703 231
	Redovisat värde byggnader	7 875 531	7 973 625
	Redovisat värde mark	1 729 606	1 729 606
	Summa redovisat värde	9 605 137	9 703 231

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	67 659 000	67 659 000
varav byggnader:	25 902 000	25 902 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 177 501	2 177 501
	Inköp	45 429	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 222 930	2 177 501
	Ingående avskrivningar	-370 980	-310 914
	Årets avskrivningar	-63 340	-60 066
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 320	-370 980
	Utgående redovisat värde	1 788 610	1 806 521

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	43 779	43 036
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 190	12 945
	Övriga förutbetalda kostnader	18 622	18 346
	Upplupen intäkt utdelning Brandkontoret	0	50 143
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 591	124 470

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
	Placering		
	Nordea Likviditetsinvest:	159 349	159 349
	Summa övriga kortfristiga placeringar	159 349	159 349
	Marknadsvärde	192 224	193 020

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	13 560 562	13 560 562
	Summa långfristiga skulder	13 560 562	13 560 562

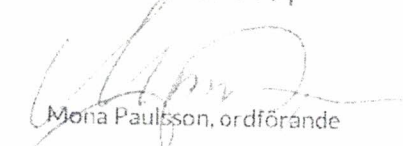
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,74		3 036 000
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,49		2 868 750
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,49		3 818 312
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,47		3 837 500
Summa			0	13 560 562
Summa långfristiga skulder				13 560 562

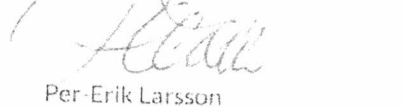
NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	11 194	5 800
	Förutbetalda hyror/avgifter	122 569	120 266
	Upplupen fjärrvärmekostnad	38 773	41 806
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	371 933	36 412
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564 469	224 284

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	Leget förvar	9 500 000	9 500 000
	Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Stockholm 2019-04-19

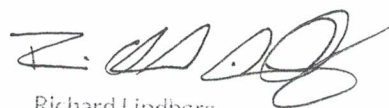

Mona Paulsson, ordförande


Per-Erik Larsson


Christian Fredriksson


Christian Wachtmeister

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2019


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen 21
Org.nr 716419-6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renen 21 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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 Bostadsrättsföreningen Renen 21 för räkenskapsåret 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 25 april 2019


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor