

14/2
SA
K

Årsredovisning
för
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

769612-1461

Räkenskapsåret

2018

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
Org.nr 769612-1461

1 (12)

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 8 augusti 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Rösunda 2:43 i Nacka kommun 8 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 62 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 270 kvm. Föreningen disponerar 49 bilplatser samt 9 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
<u>25 st</u>	4 rum och kök
62 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kommunala vatten- och avloppsledningar samt sedan januari 2015 avseende gång- och cykelväg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 337 kr per lägenhet år 2018t. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 905 000 kr, varav byggnadsvärde 66 905 000 kr och markvärde 25 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Handwritten notes in blue ink: "LNU" and "SA" with a signature.

Handwritten note in blue ink: "20."

MSJ

Teknisk förvaltning

Föreningen har tidigare med WIAB Service tecknat ett Serviceavtal avseende Föreningens anläggningar och nu även ett avtal om Fastighetsskötsel, det senare att gälla från 2019-06-01.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2018 uppgick till 761 kr/kvm boyta per år. Januari 2018 har ingen avgift debiterats på medlemmar.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningen stadgar ske med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta för föreningen hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2018 haft följande sammansättning:

Fredrik Skageberg	Ordförande
Stina Åsell	Sekreterare
Henrik Nyman	Kassör
Peter Davidson	Ledamot
Olle Boström	Ledamot
Sylvester Lindahl	Suppleant
Gunnel Lüttkens	Suppleant
Torbjörn Eriksson	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft tolv (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Erik Davidsson, ordinarie

BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed, suppleant

Valberedning

Sara Wilson, sammankallande

Lena Ydmark

EW
SA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konsultbolaget RISE har i en rapport påvisat förekomsten av fukt- och mögelangrepp i Föreningens byggnader. Föreningen har riktat krav mot JM om att åtgärda problemen. JM har påtagit sig ansvaret för att byta byggnadernas fasader och att åtgärda uppkomna skador. Arbetena med byte av fasaderna beräknas kunna påbörjas under år 2020.

Styrelsen har bearbetat en OVK-rapport och utreder, enligt uppdrag från tidigare årsmöte, frågan om eventuella åtgärder avseende Föreningens ventilations- och fläktsystem.

Föreningen har tecknat ett Tilläggs-Gruppavtal med ComHem avseende gemensamt bredband för medlemmarna.

Styrelsen har, med anledning av ikraftträdande av GDPR, fastställt en Policy för hantering av personuppgifter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 81 (84) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 5 (11) medlemmar utträtt ur förening vid 4 (7) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 344,8	4 713,4	4 303,2	4 665,1
Resultat efter finansiella poster	-133,7	281,3	51,7	-270,8
Avskrivningar	-1 886	-1 886	-1 886	-1 891
Resultat exkl avskrivningar	1 752	2 167	1 938	1 620
Soliditet (%)	71,45	71,02	70,17	69,59
Skuldränta (%)	0,49	0,48	0,54	1,74
Fastighetslån kr/kvm	10 739	11 087	11 438	11 774
Årsavgifter kr/kvm	761	830	761	830

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

90,

B. H. J.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	1 545 867	-1 457 529	281 273	144 159 611
Disposition av föregående års resultat				281 273	-281 273	0
Avsättning till yttre fond			237 150	-237 150		0
Årets resultat					-133 681	-133 681
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	1 783 017	-1 413 406	-133 681	144 025 930

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 413 406
årets förlust	-133 681
	-1 547 087

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

237 150

anspråk tas från yttre fond

-209 930

i ny räkning överföres

-1 574 307

-1 547 087

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

sp.

Handwritten initials: MW and SA

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 344 760	4 713 448
Övriga rörelseintäkter	3	235 634	0
Summa rörelseintäkter		4 580 394	4 713 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 117 712	-1 797 674
Övriga externa kostnader	5	-277 286	-322 736
Personalkostnader	6	-149 215	-145 656
Avskrivningar	7	-1 885 726	-1 885 726
Summa rörelsekostnader		-4 429 939	-4 151 792
Rörelseresultat		150 455	561 656
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 136	-280 383
Summa finansiella poster		-284 136	-280 383
Resultat efter finansiella poster		-133 681	281 273
Årets resultat		-133 681	281 273

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
Org.nr 769612-1461

6 (12)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

200 221 921

202 107 647

Summa materiella anläggningstillgångar

200 221 921

202 107 647

Summa anläggningstillgångar

200 221 921

202 107 647

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 017

300

Övriga fordringar

8

1 200 404

792 611

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

135 096

34 193

Summa kortfristiga fordringar

1 342 517

827 104

Kassa och bank

Kassa och bank

15 617

50 421

Summa kassa och bank

15 617

50 421

Summa omsättningstillgångar

1 358 134

877 525

SUMMA TILLGÅNGAR

201 580 055

202 985 172

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

143 790 000

143 790 000

Fond för yttre underhåll

1 783 017

1 545 867

Summa bundet eget kapital

145 573 017

145 335 867

Ansamlad förlust/fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 413 406

-1 457 528

Årets resultat

-133 681

281 273

Summa fritt eget kapital

-1 547 087

-1 176 255

Summa eget kapital

144 025 930

144 159 612

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

56 458 715

58 292 715

Summa långfristiga skulder

56 458 715

58 292 715

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

135 000

136 000

Leverantörsskulder

279 279

97 913

Skatteskulder

202 524

158 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

478 607

139 994

Summa kortfristiga skulder

1 095 410

532 845

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

201 580 055

202 985 172

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-133 681	281 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 885 726	1 885 726
Förändring skatteskuld/fordran	1 365	42 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 753 410	2 209 445

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-6 417	-300
Förändring av kortfristiga fordringar	-100 903	67 063
Förändring av leverantörsskulder	181 366	-207 428
Förändring av kortfristiga skulder	337 312	-313 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 164 768	1 755 557

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 834 000	-1 852 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 834 000	-1 852 250

Årets kassaflöde

330 768 -96 693

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	779 899	876 592
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 110 667	779 899

TW
/S

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Skulder till kreditinstitut som ska villkorsändras inom ett år redovisas som långfristiga skulder eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 009 467	4 373 964
Hyra bilplatser	321 200	331 616
Kostnad för parkeringsadministration	0	-6 182
Hyra gästlägenhet	4 943	2 500
Övriga objekt	9 150	11 550
	4 344 760	4 713 448

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Ersättning JM utredning	235 634	0
	235 634	0

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	75 875	57 878
Trädgårdsskötsel	182 953	237 121
Städkostnader	152 225	135 878
Snöröjning/sandning	72 370	55 278
Hisskostnader	79 503	77 878
Portar	0	2 362
Besiktningkostnader	13 350	3 525
Reparationer	285 662	150 445
Hissreparationer	9 158	1 311
Trädgård och utemiljö	11 911	1 181
Periodiskt underhåll: Takvärme och rännor	18 758	0
Periodiskt underhåll: OVK	61 250	0

90,

Periodiskt underhåll: Underhåll värme	129 922	0
Periodiskt underhåll: Stamrensning och filterbyte	0	88 253
Periodiskt underhåll: Underhåll rökgasluckor	0	10 677
Fastighetsel	529 666	432 076
Vatten och avlopp	197 958	193 552
Avfallshantering	82 970	87 660
Försäkringskostnader	55 199	42 763
Självrisker	9 144	53 100
Försäkringsersättningar	-67 144	-3 799
Kabel-tv	93 422	48 472
Förbrukningsinventarier	3 592	8 207
Förbrukningsmaterial	18 025	7 462
Fastighetsskatt	19 050	19 050
Kommunal fastighetsavgift	82 894	81 530
Bevakningskostnader	0	5 812
	2 117 713	1 797 672

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telefoni	3 499	1 505
Hemsida	0	2 388
Porto	2 002	1 093
Föreningsgemensamma kostnader	49 458	43 650
Revisionsarvode	21 250	20 750
Ekonomisk förvaltning	73 192	71 481
Bankkostnader	750	750
Konsultarvoden	102 814	166 911
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga poster	19 239	9 211
	277 286	322 736

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	115 000	120 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	24 215	25 656
	149 215	145 656

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
Org.nr 769612-1461

11 (12)

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-9 092 353	-7 206 627
Årets avskrivningar	-1 885 726	-1 885 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 978 079	-9 092 353
Bokfört värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	200 221 921	202 107 647
Taxeringsvärden byggnader	66 905 000	66 905 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	91 905 000	91 905 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	105 354	63 133
Avräkningskonto förvaltare	1 095 050	729 478
	1 200 404	792 611

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	77 402	3 584
Kabel-TV	34 665	12 311
Ekonomisk förvaltning	20 641	18 298
Hemsida	2 388	0
	135 096	34 193

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,412	3 mån	28 235 169	29 558 546
Swedbank	0,733	3 mån	28 358 546	28 870 169
Kortfristig del			-135 000	-136 000
			56 458 715	58 292 715

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallodatum inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	22 402	13 484
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	64 889	43 192
Avfallskostnader	1 228	1 156
Fastighetsskötsel	0	4 167
Städning	12 375	13 750
Reparationer	0	12 116
Snöröjning	9 888	0
Förutbetalda avgifter och hyror	346 824	31 129
	478 606	139 994

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000

Saltsjöbaden


Fredrik Skageberg
Ordförande


Stina Åsell
Sekreterare


Henrik Nyman
Kassör


Olle Boström


Peter Davidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 29 mars 2019*

BoRevision i Sverige AB


Erik Davidsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, org.nr. 769612-1461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden 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 och kassaflöde 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 revisions sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinsittut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 revisions sed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 29 mars 2019



Erik Davidsson

BoRevision AB