Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Viksjö Torg

Org.nr: 769606-9207

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Viksjö Torg
Org nr 769606-9207

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter
Föreningen innehar, med äganderätt, fastigheten Viksjö 3:598. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokal, uppfördes 2002 Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 584 m^2. Taxeringsvärdet är 17 456 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 649 000 kr och markvärdet 3 807 000 kr. Värdeår 2002.

Fastigheten har fullvärdesförsäkring i Gjensidige.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	24	1 344
Lokal	1	72
Parkeringsplatser	20 st	
Summa	45	1 416

Fastighetsadress
Andebodavägen 2, 175 43
Järfälla

Förvaltning
HSB Norra-Storstockholm AB

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter	
Börje Widsing	Ordförande
Björn Öberg	Vice Ordförande
Robert Jarlebo	Ledamot
Ekatarina Sioti	Suppleant

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av
Börje Widsing och Björn Öberg i förening.

Revisor
BoRevision i Sverige AB

90.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 080*	2 069*	2 200*	1 200	1 216
Årets resultat, tkr	64	153	-448	68	-302
Fond för yttre underhåll, tkr	72	52	287	292	485
Belåning, kr/kvm bostadsyta	7 536	7 746	8 006	7 803	7 737
Soliditet	61%	60%	59%	61%	60%
Räntekänslighet	8,3	8,5	8,8	8,6	8,6
Energikostnad kr/kvm/år Vatten, el och värme	159	169	160	162	161
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	838	838	838	814	814
Utrymme för underhåll och återinvesteringar **	280	370	274	268	276

*I omsättningen ingår vidarefakturerade konsumtionsavgifter till Brf Ängen och Brf Axet.

**Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Styrelsens kommentarer

En extra amortering på 153 100 kr gjordes i början av verksamhetsåret.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 525 706	11 957 292	52 000	-203 778	152 510
Vinstdisp enl. stämmobeslut			20 125	132 385	-152 510
Årets resultat					64 254
Belopp vid årets slut	**4 525 706**	**11 957 292**	**72 125**	**-71 393**	**64 254**

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-17. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

30.
BÖ RM ZDW

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 6 protokollförda sammanträden samt ett flertal avstämningar per telefon och mejl.

Årlig besiktning
Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren HSB, löpande under verksamhetsåret.

Avgifter och hyror
Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 838 kronor/m^2.

Överlåtelser
Av föreningens 24 bostadslägenheter har 1 st överlåtits under året.
Genomsnittspriset var 30 137 kronor/m^2.

Ombyggnad och underhåll
Genomförda åtgärder under verksamhetsåret:

1. Trädgårdgruppen genomförde ansning av häcken runt fastigheten samt fyllde på ny jord och gödning i april.
2. IMD El, individuell mätning av el med debitering på månadsavgiften. Syfte att sänka elkostnaden för samtliga boende. Projektet startade sept. -18 och implementeras efter årsskiftet 2019. Leverantör är HomeSolutions i Sverige AB.
3. I oktober tecknades avtal med ESF AB, angående fastighetsskötsel och vinterunderhåll, att börja gälla fr.o.m. 2019-01-01.
4. I november byttes varmvatten och värmeväxlare i Undercentralen.
5. I december genomfördes ny energideklaration för fastigheten.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015	Ny grovtvättmaskin
2015	Fasadrenovering upp till plan 2
2016	Fibernätverk för bredband och TV
2016	Hissuppgradering
2016	2 nya tvättmaskiner
2017	Luftfilter till samtliga lägenheter
2017	LED belysning trapphus, ytterbelysning och parkering
2017	Brandskyddsåtgärder
2018	Varmvatten och värmeväxlare i undercentralen

Budget för 2019
Budgeten visar ett resultatfall efter finansiella poster på +43 tkr.

90.
BÖ RJ

Underhållsplan
Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som löpande ska revideras.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Start IMD-el
2019	Staket runt uteplats

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-71 392
Årets resultat	64 254
	-7 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-7 138
Överföring från fond för yttre underhåll	28 893
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-52 000
Balanserat resultat efter disposition	-30 245

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	72 125
Årets förändring enligt ovanstående disposition	23 107
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	95 232

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

90.
BÖ RJ

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	**2 079 568**	**2 069 188**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 524 413	-1 454 637
Planerat underhåll	Not 4	-28 893	-31 875
Övriga externa kostnader		-27 510	-2 989
Personalkostnader	Not 5	-47 211	-31 866
Avskrivningar	Not 6	-303 815	-312 415
Summa fastighetskostnader		-1 931 842	-1 833 781
Rörelseresultat		**147 726**	**235 406**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	849	981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-84 321	-83 877
Summa finansiella poster		-83 471	-82 896
Årets resultat		**64 254**	**152 510**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	20 145 244	20 437 244
Mark		5 700 000	5 700 000
Inventarier	Not 10	80 698	92 513
Summa anläggningstillgångar		25 925 942	26 229 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		139 980	39 240
Avräkningskonto HSB		1 106 205	980 356
Övriga fordringar	Not 11	2 806	39 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	27 222	136 570
		1 276 213	1 195 307
Kassa och bank	Not 13	458	1 715
Summa omsättningstillgångar		1 276 671	1 197 022
Summa tillgångar		**27 202 613**	**27 426 779**

90.
BO RY

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 482 998	16 482 998
Fond för yttre underhåll		72 125	52 000
		16 555 123	16 534 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-71 392	-203 778
Årets resultat		64 254	152 510
		-7 138	-51 267
Summa eget kapital		16 547 985	16 483 731
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 006 988	10 261 988
		10 006 988	10 261 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	122 000	148 800
Leverantörsskulder		169 107	275 823
Skatteskulder		74 848	73 192
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	20 897	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	260 788	183 246
		647 640	681 061
Summa skulder		10 654 628	10 943 049
Summa eget kapital och skulder		**27 202 613**	**27 426 779**

90.
BÖ RJ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2084
Inventarier	Linjär	5-10	2027

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 5 978 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	1 126 392	1 126 392
	Årsavgifter lokaler	92 560	92 560
	Hyresintäkter garage och p-platser	30 450	31 350
	Bredband	64 800	64 800
	Vatten *	97 536	95 081
	Värme *	652 678	629 229
	Övriga intäkter, vidarefakturerade kostnader	15 152	29 776
	Brutto	**2 079 568**	**2 069 188**
	* Vidarefakturering av vatten och värme till Brf Axet och Brf Ängen		
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel	71 887	81 544
	Löpande underhåll	19 796	81 017
	El	35 973	34 767
	Uppvärmning	841 412	811 044
	Vatten	120 428	117 247
	Sophämtning	21 318	19 240
	Fastighetsförsäkring	18 284	18 407
	Städning	25 135	26 903
	Förvaltningskostnader	71 528	66 092
	Extern revision	13 613	12 500
	Fastighetsskatt	37 688	37 160
	Kabel-TV	30 572	30 560
	Bredband	64 800	64 800
	Vinterskötsel	47 391	29 925
	Övrig drift	104 588	23 431
		1 524 413	**1 454 637**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	VA/sanitet	28 893	0
	Belysning	0	31 875
		28 893	**31 875**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Arvode styrelsen	80 000	48 500
	Justering för reservation 2017	-49 000	0
	Sociala avgifter	16 211	7 366
	Arvode styrelsen Reserverat för mycket 2016	0	-24 000
		47 211	**31 866**
Not 6	**Avskrivningar**		
	Byggnader	292 000	292 000
	Maskiner och inventarier	11 815	20 415
		303 815	**312 415**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	849	688
	Ränteintäkter skattekonto	0	240
	Övriga ränteintäkter	0	53
		849	**981**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	83 796	83 046
	Övriga räntekostnader	525	831
		84 321	**83 877**

90.
BO RJ

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 9	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	22 439 000	22 439 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 439 000**	**22 439 000**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 001 756	-1 709 756
	Årets avskrivningar	-292 000	-292 000
	Utgående avskrivningar	**-2 293 756**	**-2 001 756**
	Bokfört värde byggnader	**20 145 244**	**20 437 244**
	Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**20 145 244**	**20 437 244**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder	13 200 000	13 200 000
	Byggnad - lokaler	449 000	449 000
		13 649 000	13 649 000
	Mark - bostäder	3 696 000	3 696 000
	Mark - lokaler	111 000	111 000
		3 807 000	3 807 000
	Taxvärde totalt	**17 456 000**	**17 456 000**
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	161 150	161 150
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**161 150**	**161 150**
	Ingående avskrivningar	-68 637	-48 222
	Årets avskrivningar	-11 815	-20 415
	Utgående avskrivningar	**-80 452**	**-68 637**
	Bokfört värde	**80 698**	**92 513**

BO RJ

Noter		2018-12-31	2017-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	797	37 132
Brf Ängen, Brf Axet	2 009	2 009
	2 806	**39 141**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	19 178	18 284
Kabel-TV	8 044	23 843
Värme	0	94 443
	27 222	**136 570**

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	458	1 715
	458	**1 715**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 525 706	11 957 292	52 000	-203 778	152 510
Vinstdisp enl. stämmobeslut			20 125	132 385	-152 510
Årets resultat					64 254
Belopp vid årets slut	**4 525 706**	**11 957 292**	**72 125**	**-71 393**	**64 254**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 88 47102	0,83%	2019-08-15	3 939 250	30 000
Stadshypotek	02-438410-897093	1,01%	2019-01-30	144 000	12 000
Stadshypotek	02-438410-994447	0,90%	2019-01-30	1 895 000	30 000
Stadshypotek	438410-90338	0,90%	2021-04-30	4 150 738	50 000
				10 128 988	**122 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31	10 006 988
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	9 518 988

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet	11 856 000	11 856 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	11 856 000	11 856 000

90.

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 16	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**122 000**	**148 800**
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	12 000	0
	Arbetsgivaravgifter	8 897	0
		20 897	**0**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	115 381	122 676
	Upplupna räntekostnader	12 228	11 569
	Upplupen värme	128 179	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	49 000
		260 788	**183 245**

Järfälla 2019-03 - 26

Börje Widsing

Björn Öberg

Robert Jarlebo

Min revisionsberättelse har 2019-03-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viksjö Torg, org.nr. 769606-9207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viksjö Torg 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 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut 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 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 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 Viksjö Torg 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 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:

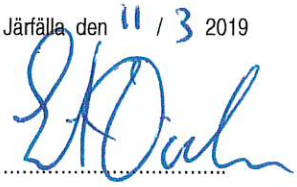
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Järfälla den 11 / 3 2019



Erik Davidson

BoRevision AB