



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Tennfatet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tennfatet

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 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kurt Jörgen Brinck	Ledamot	
Lars Hjelm	Ledamot	Blir förnyad med 2 år
April Lindberg	Ledamot	
Niclas Rapp	Ledamot	Slutade i december 2018
Sarah Westin	Ledamot	
Cecilia Planstam	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Hjelm, April Lindberg och Cecilia Planstam.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås	Ordinarie Extern	JA Revision
----------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-07 med anledning av godkännande av nya stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Trädgårdsmästaren 1	2010	Salem

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 5 flerbostadshus.

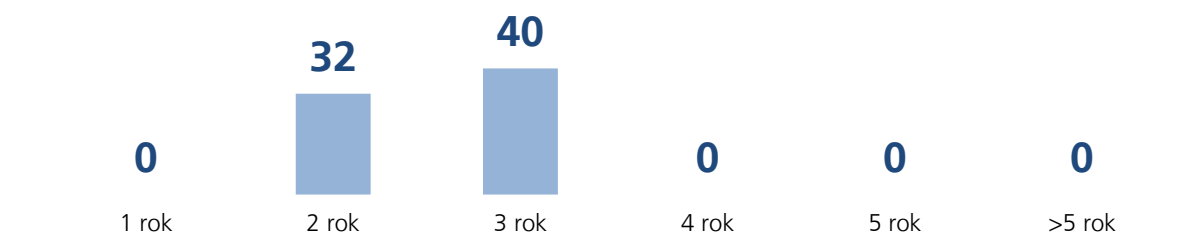
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 030 m², varav 5 030 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Carport	22 platser
Parkering	61 bilplatser, varav 5 st handikapp-parkering och 5 st gästparkering
Lekplats	
Miljöhus	Soprum och grovsopor
Teknikhus	Bergvärmeanläggning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades januari 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerade en varmvattenknapp	2018	Mot att vi tappar varmt vatten någon gång varje/varannan månad Framsidan av husen
Restaurera lekplats	2018	
Ommålning fasaden	2018	
Asfaltera framför entrédörrarna	2018	
Installera fartgupp	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning fasaden	2019	Baksidan av husen
Brandbesiktning	2019	
Byta samtliga lampor till LED	2019	
Ventilationsbesiktning	2019	
Hissbesiktning	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia
El	Vattenfall
Återvinning	SRV
Telefoni och bredband	Telia
Utemiljö	Svensk Marktjänst
Städ	Driftia
Parkering	Q-park
Hissar	Kone
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Glasmästeri	LW Glas & Metalj AB

Föreningens ekonomi

2018 höjde vi månadshyran på våra hyresrätter med 1,3%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 736 634	4 692 035
Finansiella intäkter	82	102
Minskning kortfristiga fordringar	70 876	0
Ökning av kortfristiga skulder	45 614	32 672
	4 853 206	4 724 809

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 159 529	2 071 975
Finansiella kostnader	1 496 800	1 578 195
Ökning av kortfristiga fordringar	0	110 401
	3 656 329	3 760 571

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

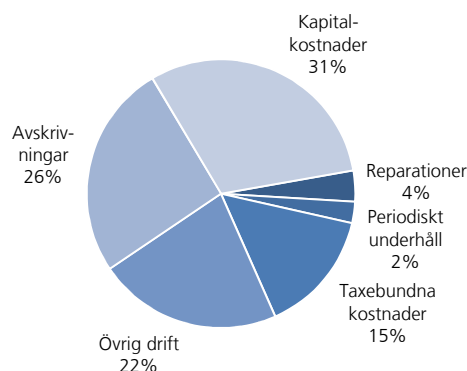
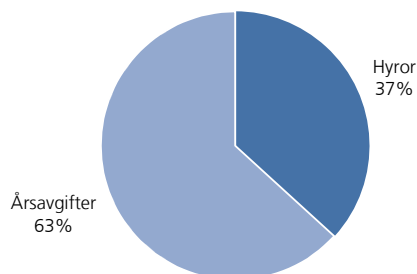
4 903 049 **3 706 172**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 196 877 **964 238**

*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: 56 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	724	724	724
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 531	1 454	1 402	1 539
Lån/m ² bostadsrättsyta	19 484	19 484	19 484	19 484
Elkostnad/m ² totalyta	75	69	62	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	39	36	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	298	314	397	446
Soliditet (%)	46	46	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-182	-221	-549	-579
Nettoomsättning (tkr)	4 730	4 661	4 613	4 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 030 m² bostäder.

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	72 664 000	0	0	72 664 000
Fond för yttre underhåll	558 954	197 400	-255 730	617 284
S:a bundet eget kapital	73 222 954	197 400	-255 730	73 281 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 000 622	-197 400	34 942	-3 838 164
Årets resultat	-182 367	-182 367	220 788	-220 788
S:a ansamlad förlust	-4 182 990	-379 767	255 730	-4 058 952
S:a eget kapital	69 039 964	-182 367	0	69 222 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-182 367
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 803 223
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 400
summa balanserat resultat	-4 182 990

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	126 000
att i ny räkning överförs	-4 056 990

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	4 729 777	4 661 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 857	30 763
Summa rörelseintäkter		4 736 634	4 692 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 905 286	-1 679 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 897	-335 858
Personalkostnader	Not 6	-77 346	-56 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 262 755	-1 262 755
Summa rörelsekostnader		-3 422 284	-3 334 730
RÖRELSERESULTAT		1 314 351	1 357 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 496 800	-1 578 195
Summa finansiella poster		-1 496 718	-1 578 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 367	-220 788
ÅRETS RESULTAT		-182 367	-220 788

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	144 900 225	146 162 980
Summa materiella anläggningstillgångar	144 900 225	146 162 980
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	144 900 225	146 162 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 782
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 950 355	3 815 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	7 826	9 343
Summa kortfristiga fordringar	4 958 180	3 832 179
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 958 180	3 832 179
SUMMA TILLGÅNGAR	149 858 406	149 995 160

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 664 000	72 664 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	558 954	617 284
Summa bundet eget kapital		73 222 954	73 281 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 000 622	-3 838 164
Årets resultat		-182 367	-220 788
Summa fritt eget kapital		-4 182 990	-4 058 952
SUMMA EGET KAPITAL		69 039 964	69 222 332
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 000 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		53 000 000	80 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 000 000	0
Leverantörsskulder		116 086	188 031
Skatteskulder		95 400	47 304
Övriga skulder		31 661	25 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	575 295	511 748
Summa kortfristiga skulder		27 818 441	772 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 858 406	149 995 160

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 970 705	2 970 705
Hyror bostäder	1 414 872	1 343 773
Hyror parkering	182 580	183 180
Hyror garage	130 500	131 600
Parkering	31 105	31 940
Öresutjämning	15	74
	4 729 777	4 661 272

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	28 236
Övriga intäkter	6 857	2 527
	6 857	30 763

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 976	77 971
	Fastighetsskötsel beställning	14 128	17 886
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 323	38 483
	Snöröjning/sandning	207 258	90 158
	Städning entreprenad	89 416	87 180
	Hissbesiktning	6 471	6 238
	Gemensamma utrymmen	1 882	0
	Gård	2 516	230
	Serviceavtal	29 250	28 125
	Förbrukningsmateriel	16 084	6 719
	Brandskydd	1 281	0
		487 584	352 989
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 125	8 333
	Hyreslägenheter	39 830	67 575
	Tvättstuga	0	1 263
	Entré/trapphus	69 655	12 925
	Lås	15 285	8 032
	VVS	7 703	8 561
	Värmeanläggning/undercentral	0	37 304
	Elinstallationer	10 452	15 837
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 226	0
	Bredband	0	11 532
	Hiss	13 145	36 735
	Balkonger/altaner	665	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 234	0
		181 320	208 097
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	126 100
	Värmeanläggning	51 250	0
	Balkonger/altaner	0	129 630
	Mark/gård/utemiljö	74 750	0
		126 000	255 730
	Taxebundna kostnader		
	El	378 690	348 682
	Vatten	193 446	196 952
	Sophämtning/renhållning	151 951	143 587
		724 087	689 221
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 683	102 131
	Självrisk	22 700	24 100
	Bredband	210 816	0
		338 199	126 231
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 096	47 304
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 905 286	1 679 572

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	612	3 676
	Tele- och datakommunikation	99	211 023
	Inkassering avgift/hyra	5 100	2 975
	Hyresförluster	607	7 523
	Revisionsarvode extern revisor	42 500	0
	Föreningskostnader	1 788	1 621
	Förvaltningsarvode	93 160	89 804
	Administration	6 276	6 695
	Korttidsinventarier	11 736	6 584
	Konsultarvode	15 019	5 957
		176 897	335 858
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	44 000
	Sociala kostnader	17 346	12 545
		77 346	56 545
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 262 755	1 262 755
		1 262 755	1 262 755
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	152 464 000	152 464 000
	Utgående anskaffningsvärde	152 464 000	152 464 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 301 020	-5 038 265
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 262 755	-1 262 755
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 563 775	-6 301 020
	Planenligt restvärde vid årets slut	144 900 225	146 162 980
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 464 000	27 464 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
		65 800 000	65 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 800 000	65 800 000
		65 800 000	65 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	6 749
	Skattekonto	47 306	2
	Klientmedel hos SBC	4 903 049	3 706 172
	Fordringar	0	102 131
		4 950 355	3 815 054

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Q-park	7 826	9 343
		7 826	9 343

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	617 284	588 600
	Reservering enligt stadgar	197 400	197 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 730	-168 716
	Vid årets slut	558 954	617 284

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank	1,250 %	26 000 000	26 000 000
	Swedbank	2,640 %	27 000 000	27 000 000
	Swedbank	1,700 %	27 000 000	27 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		80 000 000	80 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000 000	0
			53 000 000	80 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Vatten	0	49 880
Arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	314	0
Ränta	112 260	112 260
Avgifter och hyror	371 868	349 608
Snöröjning	38 603	0
Värmeanläggning	51 250	0
	575 295	511 748

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eftersom våra hus inte är så gamla har vi mest standard besiktningar framför oss i de kommande åren. De inkluderar ventilationsbesiktning, brandbesiktning och hissbesiktning. Utöver det ska vi byta LED belysning under 2019 och måla om baksidan av husen (träfasaden) där det fanns missfärgningar efter originalmålningen.

Styrelsens underskrifter

RÖNNINGE den 23 / 3 2019



Kurt Jörgen Brinck
Ledamot



Lars Hjelm
Ledamot



April Lindberg
Ledamot



Niclas Rapp
Ledamot



Sarah Westin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2019.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tennfatet, org.nr 769608-6516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tennfatet för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31).

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.

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 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 Brf Tennfatet för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 skaffa 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
- 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 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 3 april 2019



Anders Slättås

Auktoriserad revisor