sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10

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. 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 2010 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carlo Pompili	Ledamot
Jimmy Riazzoli	Ledamot
Elise Thunell	Ledamot
Elin Lindahl	Ledamot
Victoria Andersson	Suppleant
Johanna Lundberg	Suppleant
Jens Lundin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning
Eva Ternhag
Gunnar Ternhag

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vattenborgen 10	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

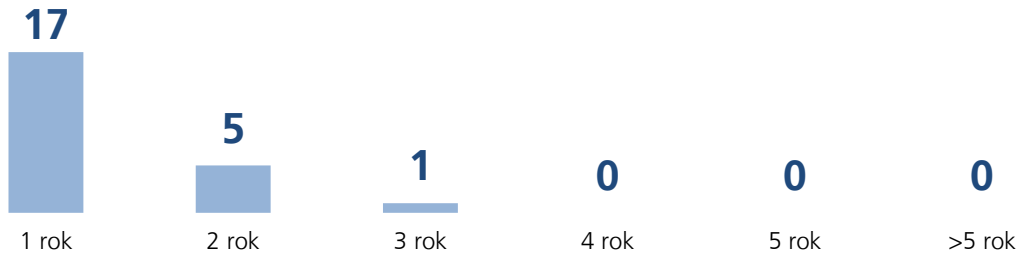
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 986 m², varav 966 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio	20 m²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Snickarbod, cykelrum

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2017	JA Stenspecialist
OVK	2016	Ventexpert
Stamspolning	2015	
Ommålning av trapphus, byte av port och säkerhetsdörrar	2014	Svenska skydd
Byte av värmecentral och radiatorventiler	2013	Genomfört av Fortum
Nya armaturer i trapphus	2010	Rörelsestyrda
Tilläggsisolering fönster	2010 - 2011	Genomfört av Mistral
Byte av tvättmaskin	2009	En tvättmaskin utbytt, Podab
Byte av torkskåp	2009	Torkskåpet utbytt, Podab
Fönsterrenovering	2006	Delér
Byte av tvättmaskin	2006	En tvättmaskin utbytt, Miele
Ny hissmotor installerad	2006	
Spolat stammar	2005	Rena avlopp i Sverige AB
Nyinstallation hiss	1996	dito
Elstambyte	1996	dito
Rörstambyte	1996	Genomfört av Skanska
Omputsning av fasad	1996	dito
Nya balkonger	1996	dito
Renovering av balkonger	1996	dito
Omläggning av tak	1996	dito

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

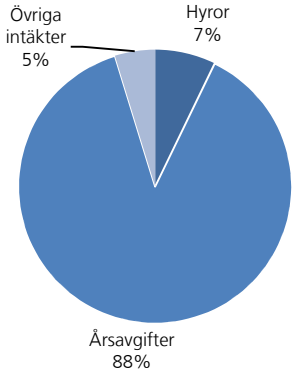
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabelTV
Teknisk förvaltning	föreningen själv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

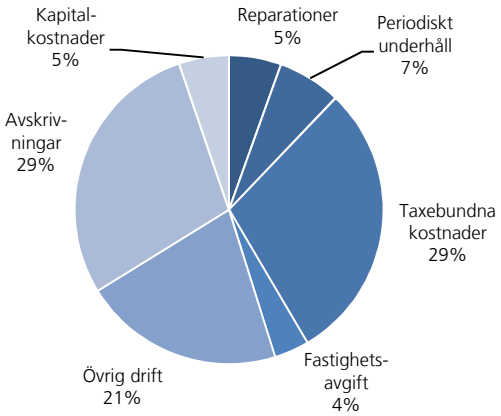
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**655 424**	**751 764**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	836 604	840 195
Finansiella intäkter	113	83
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 409
	836 717	**846 687**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	609 059	895 321
Finansiella kostnader	48 555	47 704
Ökning av kortfristiga fordringar	481	2
Minskning av kortfristiga skulder	9 077	0
	667 172	**943 027**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**824 969**	**655 424**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**169 545**	**-96 340**

*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: 23 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	763	763	761	763
Hyror/m² hyresrättsyta	3 000	3 000	1 500	0
Lån/m² bostadsrättsyta	3 043	3 043	3 043	3 043
Elkostnad/m² totalyta	48	42	37	35
Värmekostnad/m² totalyta	184	181	181	183
Vattenkostnad/m² totalyta	27	26	24	21
Kapitalkostnader/m² totalyta	49	48	53	57
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83	-370	-119	-122
Nettoomsättning (tkr)	837	837	785	755

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 966 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 141 581	0	0	21 141 581
Upplåtelseavgifter	1 940 393	0	0	1 940 393
Fond för yttre underhåll	0	0	-211 726	211 726
S:a bundet eget kapital	**23 081 974**	**0**	**-211 726**	**23 293 700**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 137 283	0	-158 724	-978 559
Årets resultat	-83 173	-83 173	370 450	-370 451
S:a ansamlad förlust	**-1 220 457**	**-83 173**	**211 726**	**-1 349 009**
S:a eget kapital	**21 861 517**	**-83 173**	**0**	**21 944 691**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 137 283
summa balanserat resultat	**-1 220 456**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 220 456**

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	836 604	836 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 600
Summa rörelseintäkter		**836 604**	**840 195**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-538 507	-827 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 551	-67 919
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-262 277	-267 703
Summa rörelsekostnader		**-871 335**	**-1 163 025**
RÖRELSERESULTAT		**-34 731**	**-322 830**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 555	-47 704
Summa finansiella poster		**-48 442**	**-47 621**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-83 173**	**-370 451**
ÅRETS RESULTAT		**-83 173**	**-370 451**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 074 976	24 328 112
Maskiner	Not 9	13 210	22 351
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 088 186**	**24 350 463**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 088 186**	**24 350 463**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	828 741	658 715
Summa kortfristiga fordringar		**828 741**	**658 715**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 175	1 175
Summa kassa och bank		**1 175**	**1 175**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**829 916**	**659 890**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 918 102**	**25 010 353**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 081 974	23 081 974
Fond för yttre underhåll	Not 11	0	211 726
Summa bundet eget kapital		**23 081 974**	**23 293 700**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 137 283	-978 559
Årets resultat		-83 173	-370 451
Summa fritt eget kapital		**-1 220 457**	**-1 349 009**
SUMMA EGET KAPITAL		**21 861 517**	**21 944 691**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 940 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 940 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 940 000	0
Leverantörsskulder		41 464	34 048
Skatteskulder		5 983	11 233
Övriga skulder		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	59 138	70 381
Summa kortfristiga skulder		**3 056 585**	**125 662**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 918 102**	**25 010 353**

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Fastighetsrenovering	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	736 998	736 998
Hyror lokaler	60 000	60 000
Bredbandsintäkter	39 600	39 600
Öresutjämning	6	-3
	836 604	**836 595**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	0	3 600
	0	**3 600**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	998	0
Snöröjning/sandning	14 063	0
Städning entreprenad	16 872	16 872
Hissbesiktning	1 721	1 559
Myndighetstillsyn	12 375	3 140
Bevakning	0	4 028
Gemensamma utrymmen	721	399
Sophantering	0	31 688
Gård	10 799	4 771
Serviceavtal	3 626	5 071
Förbrukningsmateriel	2 886	0
	64 061	**67 528**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	31 781
Lokaler	23 319	0
Tvättstuga	13 304	3 673
Lås	6 478	3 296
VVS	1 779	4 589
Värmeanläggning/undercentral	0	6 388
Ventilation	0	15 000
Hiss	5 334	3 457
Vattenskada	0	5 217
	50 214	**73 401**
Periodiskt underhåll		
Huskropp utvändigt	0	328 000
Tak	60 875	0
	60 875	**328 000**
Taxebundna kostnader		
El	47 330	41 117
Värme	181 768	178 119
Vatten	26 468	25 245
Sophämtning/renhållning	15 021	21 926
	270 587	**266 407**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	19 416	19 292
Kabel-TV	39 483	39 410
	58 899	**58 702**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**33 871**	**33 365**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**538 507**	**827 403**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
Inkassering avgift/hyra	2 550	850
Revisionsarvode extern revisor	13 998	13 750
Föreningskostnader	873	1 291
Styrelseomkostnader	8 559	6 209
Förvaltningsarvode	41 259	45 216
Administration	302	1 203
Korttidsinventarier	3 010	0
Konsultarvode	0	3 750
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 350
	70 551	**67 919**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
Byggnad	151 968	151 968
Förbättringar	101 168	106 594
Maskiner	9 141	9 141
	262 277	**267 703**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 630 638	26 630 638
Utgående anskaffningsvärde	**26 630 638**	**26 630 638**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 302 526	-2 043 964
Årets avskrivningar enligt plan	-253 136	-258 562
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 555 662**	**-2 302 526**
Planenligt restvärde vid årets slut	**24 074 976**	**24 328 112**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 474 114	6 474 114
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 712 000	13 712 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
	27 112 000	**27 112 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	26 800 000	26 800 000
Lokaler	312 000	312 000
	27 112 000	**27 112 000**

Not 9 MASKINER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 573	84 573
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**84 573**	**84 573**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-62 222	-53 080
Årets avskrivningar enligt plan	-9 141	-9 141
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-71 363**	**-62 221**
Redovisat restvärde vid årets slut	**13 210**	**22 352**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 947	4 466
Klientmedel hos SBC	823 794	654 249
	828 741	**658 715**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	211 726	211 726
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-211 726	0
Vid årets slut	**0**	**211 726**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	600 000	600 000	rörligt
Handelsbanken	1,650 %	340 000	340 000	rörligt
Handelsbanken	1,650 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Handelsbanken	1,650 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**2 940 000**	**2 940 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 940 000	0	
		0	**2 940 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 940 000 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	6 437 196	6 437 196

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ränta	8 146	8 146
Avgifter och hyror	50 992	62 235
	59 138	**70 381**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 3 2019

Carlo Pompili
Ledamot

Jimmy Riazzoli
Ledamot

Elin Lindahl
Ledamot

Elise Thunell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattenborgen 10, org. nr 716420-2769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenborgen 10 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattenborgen 10 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Solna den 17 april 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor