

Årsredovisning

för

Brf Nordan 10

769609-4783

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Nordan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Nordan 10 byggdes 1950 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1614 kvm varav 1235 kvm utgör lägenhetsyta och 379 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 917 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Stig Lindberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ombildning av hyreslägenhet till bostadsrätt lgh 1001, nya omräkningstal
- Försäljning av lgh 1001, tillskott i föreningens kassa på 1,8milj kr
- Takbyte slutförts 2018/19, finansierats med pengar från lgh 1001 försäljning.
- Styrelsens arvode höjts från 20tkr till 30tkr

Byggnades tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
<i>Nytt tak</i>	2018-19	-
<i>Ny elcentral</i>	2017	-
<i>Målning av trapphus</i>	2016	-
<i>Ny fasad och balkonger</i>	2015	-
<i>Nya fönster</i>	2015	-
<i>Nytt soprum</i>	2014	-
<i>Nya maskiner tvättstuga</i>	2014	-
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
<i>Byte av resterande stammar</i>	5år	-
<i>El stambyte</i>	1-3år	-

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 28 st och vid årets slut 25. Föreningen upplåter med hyresrätt 4st bostäder och 5 st lokaler.

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Flatcat AB	103,5 kvm	2018-09-31
Flatcat AB	103,5 kvm	2018-09-31
WMP Balkong AB	125 kvm	2018-03-31 (förlängs automatiskt)
Förråd, Lövenadler måleri	8 kvm	2016-07-01 (tills vidare)
Lager, Hakan Alkacir	16 kvm	2015-12-31 (tills vidare)

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Forstner	Ordförande
André Delén	Kassör
Joakim Riiki	Sekreterare
Obaidur Rahman	Ledamot
Jacek Obral	Suppleant
Emil Strömberg	Suppleant
Nina Thür	Suppleant

Revisor har varit Staffan Zander Mapema Baker Tilly.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-29 I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är André Delén.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden. Ytterligare ett möte är inplanerat till 2019-02-13.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 17400 kr

Arvoden till extern revisor har betalats ut med 21 476 kr

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 26 934 000 kr varav 12 950 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 23 600 000 kr samt lokaler 3 334 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 2%

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 216 317	1 228 511	1 215 782	1 138 002
Resultat efter finansiella poster	-1 034 602	-19 444	-111 923	-4 177 651
Soliditet (%)	60	59	59	59
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	465	369	372	406
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 699	11 470	11 640	13 832
Elkostnad/kvm totalyta	17	25	21	22
Värmekostnad/kvm totalyta	111	112	122	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	21	20
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	26	26	26	27

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 274 999	85 526	170 532	-4 586 781	-19 444	20 924 832
Reservering yttre fond			41 952	-41 952		0
Minskning av insatskapital	531 366	1 188 634				1 720 000
Disposition av föregående års resultat:				-19 444	19 444	0
Årets resultat					-1 034 602	-1 034 602
Belopp vid årets utgång	25 806 365	1 274 160	212 484	-4 648 177	-1 034 602	21 610 230

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 606 225
avsättning fond yttre underhåll	-41 952
årets förlust	-1 034 602
	-5 682 779

behandlas så att
i ny räkning överföres

-5 682 779
-5 682 779

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 216 317	1 228 510
Summa rörelseintäkter		1 216 317	1 228 510
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 584 943	-621 215
Övriga externa kostnader	3	-151 742	-55 976
Arvoden och personalkostnader	4	-16 765	-24 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 033	-236 035
Summa rörelsekostnader		-1 989 483	-937 726
Rörelseresultat		-773 166	290 784
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 436	-310 228
Resultat efter finansiella poster		-1 034 602	-19 444
Resultat före skatt		-1 034 602	-19 444
Årets resultat		-1 034 602	-19 444

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 624 002	34 828 152
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	45 832	57 566
Inventarier, verktyg och installationer	7	120 890	141 039
Summa materiella anläggningstillgångar		34 790 724	35 026 757
Summa anläggningstillgångar		34 790 724	35 026 757
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	13 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 854	29 926
Summa kortfristiga fordringar		36 854	43 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		985 231	405 203
Summa omsättningstillgångar		1 022 085	448 404
SUMMA TILLGÅNGAR		35 812 809	35 475 161

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 080 525	25 360 525
Fond för yttre underhåll		212 484	170 532
Summa bundet eget kapital		27 293 009	25 531 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 648 177	-4 586 781
Årets resultat		-1 034 602	-19 444
Summa fritt eget kapital		-5 682 779	-4 606 225
Summa eget kapital		21 610 230	20 924 832
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 745 000	13 955 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		210 000	210 000
Leverantörsskulder		57 791	37 901
Skatteskulder		64 200	124 883
Övriga skulder		-10 106	39 824
Förutbetalda avgifter och hyror		52 642	134 624
Upplupna kostnader	11	83 052	48 097
Summa kortfristiga skulder		457 579	595 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 812 809	35 475 161

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 034 602	-19 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		236 033	236 035
Betald skatt		-60 683	3 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-859 252	220 160
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 928	9 678
Förändring av leverantörsskulder		19 890	-13 055
Förändring av kortfristiga skulder		-83 682	69 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-929 972	285 890
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-210 000	-210 000
Årets kassaflöde		-1 139 972	75 890
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		405 203	329 313
Likvida medel vid årets slut		-734 769	405 203

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Soprum	20 år
Maskiner	10 - 7 år
Fönster	40 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- OVK
- Slamsugning

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	480 823	456 201
Hysesintäkter bostäder	251 702	303 118
Hysesintäkter lokaler	10 800	16 500
Hysesintäkter lokaler, moms	435 694	426 079
Hysesintäkter förråd	8 000	8 000
Hysesintäkt bredband	3 540	3 540
Pantförskrivningsavgift	2 275	896
Överlåtelseavgift	3 396	1 120
Administrativ avgift	99	0
Andrahandsuthyrning	17 318	11 672
Övriga fakturerade kostnader	1 440	1 320
Öres- och kronutjämning	-20	66
Övriga rörelseintäkter	1 250	0
	1 216 317	1 228 512

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	71 228	45 711
Rengöring/sanering	1 072	510
Serviceavtal	4 390	1 541
Hiss serviceavtal	3 120	1 514
Hysesrätt	15 929	695
Bostadsrätt	2 395	0
Tvättstuga	0	6 082
Trapphus	0	77 458
Soprum	5 927	0
Dörrar och lås	449	3 496
VA	21 200	9 220
Ventilation	0	3 640
El	3 464	42 266
Hissar	7 795	7 658
Tak	1 010 877	0
Fasader	16 040	0
Gård	11 973	897
Övriga rep./underhåll	4 056	0
Vindar	224	0
Elavgifter	24 969	40 776
Uppvärmning	177 136	180 751
Vatten	30 152	32 334
Sophämtning	29 781	26 519
Grovsopor	5 213	5 224
Fastighetsförsäkring	35 757	34 971
Bredband	36 368	36 368
Fastighetsskatt	33 340	33 340
Kommunal fastighetsavgift	32 088	30 245
	1 584 943	621 216

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	224	0
Förbrukningsmaterial	2 618	2 449
Hemsida	1 008	946
Administration, kontorsmaterie	11 584	0
Styrelseomkostnader	6 615	0
Revisionsarvode extern revisor	40 317	12 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 287	36 445
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 887	1 279
Konsultarvoden	39 572	0
Bankkostnader	4 641	2 673
Medlems- och föreningsavgifter	695	0
Trivselkostnader	294	184
	151 742	55 976

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	11 400	20 000
Sociala avgifter	5 365	4 500
	16 765	24 500

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 714 433	35 714 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 714 433	35 714 433
Ingående avskrivningar	-886 280	-682 130
Årets avskrivningar	-204 150	-204 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 090 430	-886 280
Utgående redovisat värde	34 624 003	34 828 153
Taxeringsvärden byggnader	13 984 000	13 984 000
Taxeringsvärden mark	12 950 000	12 950 000
	26 934 000	26 934 000
Bokfört värde byggnader	17 874 083	18 078 233
Bokfört värde mark	16 749 920	16 749 920
	34 624 003	34 828 153

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 138	99 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 138	99 138
Ingående avskrivningar	-41 572	-29 838
Årets avskrivningar	-11 734	-11 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 306	-41 572
Utgående redovisat värde	45 832	57 566

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 486	201 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 486	201 486
Ingående avskrivningar	-60 447	-40 298
Årets avskrivningar	-20 149	-20 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 596	-60 447
Utgående redovisat värde	120 890	141 039

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	20 533	18 158
Förutbetalt bredband	3 031	3 031
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 096	8 738
Förutbetald serviceavtal Chemiclean	2 195	0
	36 855	29 927

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,71	2023-12-28	3 135 000	3 135 000
SEB	1,10	2020-06-28	2 685 000	2 895 000
SEB	1,69	2020-04-28	2 300 000	2 300 000
SEB	1,33	3 månader	1 175 000	1 175 000
SEB	2,12	2020-07-28	4 660 000	4 660 000
Kortfristig del av långfristid skuld			-210 000	-210 000
			13 745 000	13 955 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 508 000	14 508 000
	14 508 000	14 508 000

Not 11 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	27 000	8 158
Upplupen kostnad el	2 265	2 229
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	0
Upplupen kostnad värme	24 814	26 351
Upplupna räntekostnader	5 719	5 256
Upplupen kostnad styrelsearvode	17 400	6 000
Upplupen kostnad grovsopor	386	0
Upplupen arbetsgivaravgift	5 467	102
	83 051	48 096

Solna den 13, 3 2019

Martin Forstner
Ordförande

André Delén
Kassör

Joakim Rirki
Sekreterare

Obaidur Rahman
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

14 13 2019

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nordan 10

Org.nr 769609-4783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nordan 10 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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 Nordan 10 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Nacka den 14 mars 2019



Staffan Zander
auktoriserad revisor