



Årsredovisning 2018

Brf Spettet 3

Org. 769625-7802

HL
MS
PUB
dsw
IN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

MB MS
MS MS
MS MS

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Spettet 3 i Solnas kommun förvärvades 2016-04-21.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 185 kvm, varav 1 120 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Projekt stambyte	2016
Stambyte	2017
Byte av dagvattenledningar	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-29. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 24 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jari Wahlgren	ledamot/ordf.
Linn Guvå	ledamot
Marielle Strömberg	ledamot
Mattias Forsberg	ledamot
Malin Boström	ledamot
Victor Sarvi	suppleant
Helen Barkby	suppleant

Till **revisor** har Carina Toresson, Toresson Revision AB.

Valberedningen består av Catarina Bergman.

d

MVB
LGR
MO

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Stambytet som påbörjades 2017 slutfördes 2018 med inkoppling av ny elservis, iordningsställande av nytt städutrymme och andra mindre arbeten relaterade till detta. I oktober genomfördes slutbesiktningen av projektet och därmed avslutades projekt stambyte.

Efter att stambytet blev klart genomfördes en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) för att säkerställa fastighetens ventilation efter stambytet. OVK ska genomföras regelbundet var 6:e år.

Lokalen på bottenplan som såldes till en exploatör redan 2017 konverterades under sommaren/hösten till 2 nya lägenheter och föreningen fick därmed 2 nya medlemmar, vilket också innebar att andelstalen i föreningen räknades om. I samband med att bygglovet beviljades erhöll föreningen resterande 90% av köpeskillingen. Under lokalkonverteringen fick föreningen bekymmer med bottenavlopp (de horisontella avloppsroren som leder ut avloppsvatten) som löpte i och i anslutning till lokalen. Samtliga dessa rör byttes ut.

Under det gångna året har föreningen bytt ut samtliga lägenhetsdörrar mot nya säkerhetsdörrar som bättre står emot brand, rök, inbrott men även ljud från trapphusen.

Föreningen har avtal med E.ON för elförbrukning och Re-garden för snöskottning.

Föreningens resultat för år 2018 är bättre än resultatet för 2017.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret

Genomförd åtgärd	Kkr
Bottenavlopp etapp 1	71
Byte av värmeventiler i lokalen på NB	45
OVK (obligatorisk Ventilationskontroll)	10
Elservice/resterande stambyte	106
Underhåll väggar hyresgäst	15
Byte av lgh dörrar till säkerhetsdörr	227

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 805 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Radonmätning	2019	5
Bottenavlopp etapp 2	2019	600
Fönsterbyte	2019	1200
Fasadreovering		1000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	27 752 375	0	17 056	-163 419	-5 103 296	22 502 716
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			17 056	-17 056		
Balanseras i ny räkning				-5 103 296	5 103 296	
Inbetalda insatser	172 500					172 500
Upplåtelser		1 552 500				1 552 500
Årets resultat					-146 416	-146 416
Belopp vid årets utgång	27 924 875	1 552 500	34 112	-5 283 771	-146 416	24 081 300

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	915	897	657
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-146	-5 103	-146
Soliditet, %	66,7	63,7	69,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	687	681
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 066	11 972	12 098
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 295	27 976	27 976
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,7	36,0	36,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 283 771
Årets resultat	-146 416
	<hr/>
	-5 430 187
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	17 056
I ny räkning överföres	-5 447 243
	<hr/>
	-5 430 187

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

d

MB
MB
MB

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	915 360	897 233
Summa rörelsens intäkter m.m.		915 360	897 233
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-640 670	-5 046 396
Övriga externa kostnader	4	-74 003	-607 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 755	-183 968
Summa rörelsens kostnader		-901 428	-5 838 311
Rörelseresultat		13 932	-4 941 078
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-160 348	-162 218
Summa finansiella poster		-160 348	-162 218
Resultat efter finansiella poster		-146 416	-5 103 296
Årets resultat		-146 416	-5 103 296

d

Handwritten signatures and initials:
M
H
M
M
M

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 916 302	32 954 891
Inventarier, verktyg och installationer	6	97 320	110 369
Summa materiella anläggningstillgångar		33 013 622	33 065 260
Summa anläggningstillgångar		33 013 622	33 065 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48 973	24 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 445	15 660
Summa kortfristiga fordringar		64 418	40 581
Kassa och bank		3 024 480	2 241 907
Summa omsättningstillgångar		3 088 898	2 282 488
SUMMA TILLGÅNGAR		36 102 520	35 347 748

d

kl
ms-gw
AB
MS

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 477 375	27 752 375
Yttre fond	34 112	17 056
Summa bundet eget kapital	29 511 487	27 769 431
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 283 771	-163 419
Årets resultat	-146 416	-5 103 296
Summa fritt eget kapital	-5 430 187	-5 266 715
Summa eget kapital	24 081 300	22 502 716
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	11 627 250	11 751 750
Summa långfristiga skulder	11 627 250	11 751 750
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	124 500	124 500
Leverantörsskulder	24 559	55 544
Aktuell skatteskuld	68 856	34 230
Övriga skulder	1 789	166 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 266	712 477
Summa kortfristiga skulder	393 970	1 093 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 102 520	35 347 748

d

8/13

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 932	-4 941 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	186 755	183 968
Erlagd ränta	-160 348	-162 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 339	-4 919 328
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-23 837	-30 481
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-30 985	5 918
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-668 327	708 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-682 810	-4 235 527
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-135 117	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-20 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135 117	-20 215
Finansieringsverksamheten		
Insats	172 500	0
Upplåtelseavgift	1 552 500	0
Amortering långfristiga lån	-124 500	-124 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 600 500	-124 500
Förändring av likvida medel	782 573	-4 380 242
Likvida medel vid årets början	2 241 907	6 622 149
Likvida medel vid årets slut	3 024 480	2 241 907

d

MB
MB
MB
MB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 5%

Inventarier 10-20 %

Installationer 4 % 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reververing för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Hyresintäkter bostäder	67 542	54 068
	Hyresintäkt lokaler	84 108	125 273
	Årsavgifter bostäder	707 132	681 004
	Hyresintäkter parkering	33 275	34 925
	Rabatter	0	-11 781
	Årsavgift lokal	13 281	0
	Övriga intäkter	10 022	13 744
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	915 360	897 233

KCS
MB
MS

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	38 132	36 814
	Reparation och underhåll	267 044	4 707 728
	Fastighetsel	33 531	25 747
	Fjärrvärme	180 768	164 217
	Vatten	17 116	19 592
	Sophämtning	15 173	14 606
	Försäkring	18 746	14 820
	Fastighetsskatt/avgift	34 626	34 230
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	9 890	0
	Övriga driftkostnader	25 644	28 642
	Summa driftkostnader	640 670	5 046 396

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	14 835	14 765
	Ekonomisk förvaltning	39 081	48 884
	Serviceavg till brf-organisati	4 300	4 210
	Advokat- & rättegångskostnader	5 544	171 942
	Kostnad årsstämma/medlemsmöten	0	3 412
	IT- tjänster	1 092	1 215
	Utredning av lokalhyresgästens verksamhet	0	79 459
	Bankkostnader	2 387	2 276
	Utköp av lokalhyresgäst	0	273 884
	Övriga externa tjänster	6 764	7 900
	Summa övriga externa kostnader	74 003	607 947

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	33 248 115	33 248 115
	Inköp	135 117	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 383 232	33 248 115
	Ingående avskrivningar	-293 224	-120 406
	Årets avskrivningar	-173 706	-172 818
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-466 930	-293 224
	Utgående redovisat värde	32 916 302	32 954 891
	Redovisat värde byggnader	16 815 727	16 988 545
	Redovisat värde fastighetsförbättring	134 229	0
	Redovisat värde mark	15 966 346	15 966 346
	Summa redovisat värde	32 916 302	32 954 891
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	17 056 000 9 087 000	17 056 000 9 087 000

Handwritten notes in blue ink:
 MB
 MB
 MB
 MB
 MB
 MB

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	123 658	103 443
	Inköp	0	20 215
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 658	123 658
	Ingående avskrivningar	-13 289	-2 139
	Årets avskrivningar	-13 049	-11 150
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 338	-13 289
	Utgående redovisat värde	97 320	110 369

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	5 529	5 928
	Ekonomisk förvaltning	9 916	9 732
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 445	15 660

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	498 000	498 000
	Amortering efter 5 år	11 129 250	11 253 750
	Summa långfristiga skulder	11 627 250	11 751 750

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	2021-04-23	1,77	124 500	3 709 750
Swedbank	2020-04-24	1,02		4 021 000
Swedbank	2019-04-25	1,33		4 021 000
Summa			124 500	11 751 750
Avgår kortfristig del				124 500
Summa långfristiga skulder				11 627 250

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Räntekostnad	28 028	28 363
	Fjärrvärme	24 970	23 501
	Revision	15 000	15 000
	Förutbetalda hyror o avg	86 739	79 340
	Stambyte	0	534 103
	Övriga upplupna kostnader	19 529	32 170
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 266	712 477

d

JMR
MB
KKS

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Stockholm 2019- 04-16



Jari Wahlgren



Linn Guvå



Marielle Strömberg



Malin Boström



Victor Sarvi
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019.

Toresson Revision AB



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spettet 3, org.nr 769625-7802.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 3 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Spettet 3 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 revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 6 maj 2019



Carina Torésson