

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Nybergshöjden

Org.nr: 769617-7851

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Jakobsberg 2:1946 i Järfälla kommun.

Taxeringsvärde 47 927 000 kr, varav mark 7 502 000 kr och byggnad 40 425 000 kr.

Beskrivning av fastigheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2007-11-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2007-11-21. Föreningens stadgar registrerades 2007-11-21 och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2012-03-21.

Föreningen har uppfört två byggnader innehållande sammanlagt 36 bostadslägenheter. Total bostadsyta 2 415 kvm, total lokalarea (garage) 578 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Hus A	Hus B	Summa
1 rok	3	4	7
2 rok	5	5	10
3 rok	5	5	10
4 rok	4	5	9

Summa 36 st

Gemensamma utrymmen

Parkering

22 st öppna bilplatser

13 st garageplatser

Förvaltning

Teknisk förvaltning och ekonomisk administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter
Ahmed Anabtawi
Kristian Winnem
Göran Hellerup
Alexandra Göstas Escobar
Pepita Canovas Thorsell

Styrelsesuppleant
Kjell Erik Larsson
Rakel Hellrup

Firmatecknare

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter i föreningen.

Revisor

BoRevision AB

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 143	2 073	2 047	1 980	818
Årets resultat, tkr	6	-39	105	261	135
Fond för yttre underhåll, tkr	522	348	174	0	0
Belåning, kr/kvm bostadsyta	8 776	9 253	9 315	9 363	9 409
Räntekänslighet % 1)	11,5	12,1	12,2	12,2	12,3
Energikostnader kr/kvm/år	178	170	183	161	---
Soliditet, %	72	71	70	70	70
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	764	764	764	764	764
Utrymme för underhåll och återinvesteringar 2)	205	133	176	222	60

1)Räntekänslighet – anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%-enhet.

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

Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 673 000	4 579 000	347 970	153 304	-39 477
Vinstdisp enl. stämmobeslut			173 985	-213 462	39 477
Årets resultat					6 234
Belopp vid årets slut	50 673 000	4 579 000	521 955	-60 158	6 234

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

År 2018 har de brister som fanns på garaget åtgärdas.

På gården har det tillkommit en grill.

En extra amortering har skett på en miljon kronor.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-60 157
Årets resultat	6 234
	<hr/>
	-53 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-53 923
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-173 985
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-227 908

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	521 955
Årets förändring enligt ovanstående disposition	173 985
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	695 940

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	2 143 436	2 073 210
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 252 766	-1 185 581
Övriga externa kostnader		-12 047	-40 096
Personalkostnader	Not 4	-74 281	-68 108
Avskrivningar	Not 5	<u>-488 780</u>	<u>-488 780</u>
Summa fastighetskostnader		-1 827 874	-1 782 565
Rörelseresultat		315 563	290 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 317	2 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-312 645</u>	<u>-332 693</u>
Summa finansiella poster		-309 328	-330 122
Årets resultat		6 234	-39 477

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	55 893 384	56 382 164
Mark		<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		75 893 384	76 382 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	9 861
Avräkningskonto HSB		881 850	2 501 952
Övriga fordringar	Not 9	2 026	16 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>27 017</u>	<u>40 348</u>
		910 893	2 568 459
Kassa och bank	Not 11	1 021 304	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 932 197</u>	<u>2 568 459</u>
Summa tillgångar		<u>77 825 581</u>	<u>78 950 623</u>

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 252 000

55 252 000

Fond för yttre underhåll

521 955

347 970

55 773 955

55 599 970

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-60 157

153 304

Årets resultat

6 234

-39 477

-53 923

113 828

Summa eget kapital

55 720 032

55 713 798

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

21 044 278

22 194 702

21 044 278

22 194 702

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

150 424

150 424

Leverantörsskulder

61 053

107 360

Skatteskulder

26 540

26 540

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

3 710

2 311

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

819 543

755 488

1 061 271

1 042 124

Summa skulder

22 105 549

23 236 826

Summa eget kapital och skulder

77 825 581

78 950 623

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 234	-39 477
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 780	488 780
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	495 014	449 303
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 464	-22 271
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 147	573
Kassaflöde från löpande verksamhet	551 626	427 605
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 424	-150 424
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 424	-150 424
Årets kassaflöde	-598 798	277 181
Likvida medel vid årets början	2 501 952	2 224 771
Likvida medel vid årets slut	1 903 154	2 501 952
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	881 850	2 501 952
Kassa och bank	1 021 304	0
Summa likvida medel	1 903 154	2 501 952

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,83	2133
Ombyggnader	Linjär	10,00	2023

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 424 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

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

Därutöver betalar föreningen en fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 845 936	1 845 936
	Hysesintäkter lokaler	27 560	26 920
	Hysesintäkter garage och p-platser	113 450	111 700
	Bredband	86 400	86 400
	Övriga intäkter	70 090	2 254
	Brutto	2 143 436	2 073 210
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	83 913	46 459
	Löpande underhåll	223 143	256 681
	El	107 180	99 629
	Uppvärmning	220 358	200 250
	Vatten	103 341	110 754
	Sophämtning	32 402	29 344
	Fastighetsförsäkring	46 636	37 644
	Städning	74 725	92 206
	Förvaltningskostnader	80 297	68 325
	Extern revision	15 375	15 000
	Fastighetsskatt	13 270	13 270
	Tv/Tele/Data	105 663	96 052
	Vinterskötsel	54 403	40 994
	Övrig drift	92 060	78 973
		1 252 766	1 185 581
Not 4	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	3 300	1 500
	Arvode styrelsen	56 300	50 559
	Sociala avgifter	14 681	16 049
		74 281	68 108
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	483 292	483 292
	Om- och tillbyggnad	5 488	5 488
		488 780	488 780
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 860	2 374
	Ränteintäkter skattekonto	0	5
	Övriga ränteintäkter	1 457	192
		3 317	2 571
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	311 990	331 559
	Räntekostnader skattekonto	106	0
	Övriga räntekostnader	549	1 134
		312 645	332 693

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	57 995 000	57 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>57 995 000</u>	<u>57 995 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 651 247	-1 167 955
Årets avskrivningar	<u>-483 292</u>	<u>-483 292</u>
Utgående avskrivningar	-2 134 539	-1 651 247
Bokfört värde byggnader	55 860 461	56 343 753
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 875	54 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 875</u>	<u>54 875</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 464	-10 976
Årets avskrivningar	<u>-5 488</u>	<u>-5 488</u>
Utgående avskrivningar	-21 952	-16 464
Bokfört värde ombyggnader	32 923	38 411
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	55 893 384	56 382 164
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	<u>425 000</u>	<u>425 000</u>
	40 425 000	40 425 000
Mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
Mark - lokaler	<u>902 000</u>	<u>902 000</u>
	7 502 000	7 502 000
Taxvärde totalt	47 927 000	47 927 000

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		700	14 076		
HSB		1 326	2 222		
		2 026	16 298		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Jourmpntör		0	6 360		
Frihetshöjden, elkostnad		11 000	0		
SCB ek förening		0	4 938		
Försäkring		0	13 041		
Telia		16 017	16 009		
		27 017	40 348		
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa		20 000	0		
SBAB		1 001 304	0		
		1 021 304	0		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 673 000	4 579 000	347 970	153 304	-39 477
Vinstdisp enl. stämmobeslut			173 985	-213 462	39 477
Årets resultat					6 234
Belopp vid årets slut	50 673 000	4 579 000	521 955	-60 158	6 234
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788648398	2,30%	2019-08-16	7 423 724	37 712
Nordea	39788781047	1,05%	2020-08-12	7 422 724	37 712
Nordea	39788838642	1,20%	2021-08-18	6 348 254	75 000
				21 194 702	150 424
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					21 044 278
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 442 582
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				26 909 000	26 909 000
Varav obelånade				-4 159 000	-4 159 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				22 750 000	22 750 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	150 424	150 424
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 080	150
Arbetsgivaravgifter	950	0
HSB	0	1 121
Övriga kortfristiga skulder	1 680	1 040
	3 710	2 311
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	162 474	151 626
Upplupna räntekostnader	37 386	36 296
Revision	15 000	15 000
HSB	14 125	0
Upplupen el	8 776	0
Upplupen värme	29 216	0
Peab	552 566	552 566
	819 543	755 488

Järfälla 2019-04-13

Ahmed Anabtawi

Göran Hellrup

Pepita Canovas Thorsell

Alexandra Escobar

Kristian Winnem

Min revisionsberättelse har 2019-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevison AB
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybergshöjden, org.nr. 769617-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybergshöjden 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 25 / 4 2019

Erik Davidsson

BoRevision AB