

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Mikaela Helsing Aronsson	Ledamot
Viktor Toni Lundahl	Ledamot
Daniel Mikael Mattusch	Ledamot
Jon Stefan Sagebro	Ledamot
Sven Gunnar Rickard Widholm	Ledamot

Jens Ruben Aronsson	Suppleant
Gudveig Lena Louise Braxenholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané

Ordinarie Extern

BoRevision



Valberedning

Josefin Cronebäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

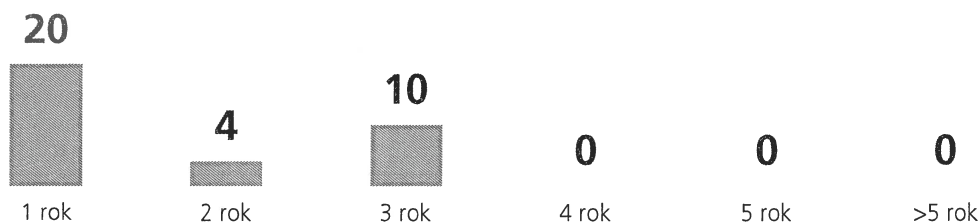
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 996 m², varav 1 996 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bakgård
Cykelrum
Barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny mangel	2018	Ny mangel
Ny avfallshantering	2018	6st skåp
Ny tvättmaskin	2018	Tidigare trasig
Renovering trapphus	2018	Nymålat + namnskyltar

Planerat underhåll	År
Modernisering hiss	2019
Renovering ytterdörrar mot bakgård	2019
Fönsterrenovering	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	Tekab
Städning	Tekab
Snöröjning (tak)	CC Plåt
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Sundbybergs bredband
El	Vattenfall, Fortum
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	HA Recycling

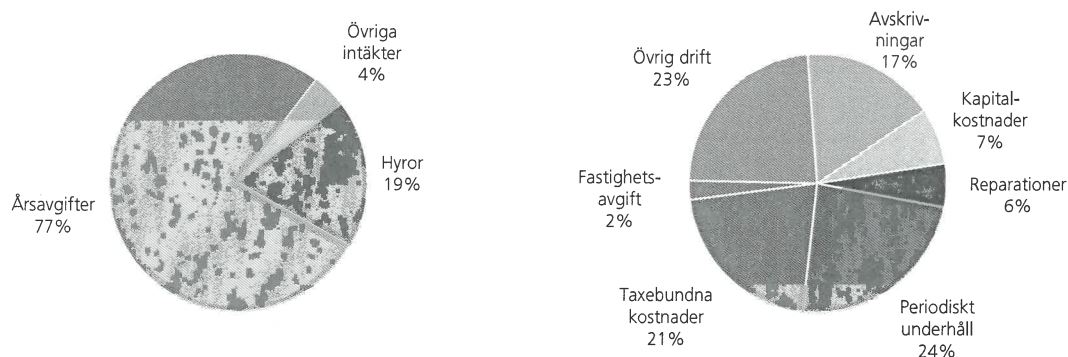
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 488 907	1 117 294
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 435 321	1 418 106
Finansiella intäkter	64	24
Ökning av kortfristiga skulder	0	180 839
	1 435 385	1 598 969
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 482 143	1 030 801
Finansiella kostnader	138 183	146 601
Ökning av kortfristiga fordringar	110 065	17 455
Minskning av långfristiga skulder	63 000	32 500
Minskning av kortfristiga skulder	145 962	0
	1 939 353	1 227 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	984 939	1 488 907
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-503 968	371 613

*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

BRF Vattugatan har gjort förbättringar av sophantering på bakgård samt renoverat trapphus och förnyat maskiner i tvättstuga.

Styrelsen har med hjälp av SBC återtagit hyresrätt 233 (dödsbo).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	622	622	622
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 210	1 210	1 206	1 189
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 880	5 916	5 934	5 940
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	123	123	111	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	22	26	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	73	100	167
Soliditet (%)	56	57	57	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	-85	-687	-195
Nettoomsättning (tkr)	1 412	1 418	1 422	1 423

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 996 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 990 973	0	0	13 990 973
Upplåtelseavgifter	2 183 119	0	0	2 183 119
Fond för yttre underhåll	719 442	111 000	-84 913	693 354
S:a bundet eget kapital	16 893 534	111 000	-84 913	16 867 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 712 267	-111 000	-318	-2 600 949
Årets resultat	-510 902	-510 902	85 231	-85 231
S:a ansamlad förlust	-3 223 169	-621 902	84 913	-2 686 179
S:a eget kapital	13 670 365	-510 902	0	14 181 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-510 902
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 601 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
summa balanserat resultat	-3 223 170
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	466 912
att i ny räkning överförs	-2 756 258

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	1 412 241	1 418 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 080	60
Summa rörelseintäkter		1 435 321	1 418 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 278 103	-873 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 302	-112 139
Personalkostnader	Not 6	-44 738	-44 682
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-325 961	-325 959
Summa rörelsekostnader		-1 808 104	-1 356 760
RÖRELSERESULTAT		-372 783	61 346
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 183	-146 601
Summa finansiella poster		-138 119	-146 577
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-510 902	-85 231
ÅRETS RESULTAT		-510 902	-85 231

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 211 713	23 524 222
Inventarier	Not 9	33 973	47 425
Summa materiella anläggningstillgångar		23 245 686	23 571 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 245 686	23 571 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		103 928	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 006 531	1 518 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 241	0
Summa kortfristiga fordringar		1 124 700	1 518 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 124 700	1 518 603
SUMMA TILLGÅNGAR		24 370 386	25 090 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 174 092	16 174 092
Fond för yttre underhåll	Not 12	719 442	693 354
Summa bundet eget kapital		16 893 534	16 867 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 712 267	-2 600 949
Årets resultat		-510 902	-85 231
Summa fritt eget kapital		-3 223 169	-2 686 179
SUMMA EGET KAPITAL		13 670 365	14 181 267
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 809 500	9 149 500
Summa långfristiga skulder		6 809 500	9 149 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 640 000	1 363 000
Leverantörsskulder		71 699	240 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	178 821	156 214
Summa kortfristiga skulder		3 890 521	1 759 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 370 386	25 090 249

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 periodisering 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 107 631	1 105 364
Hyror bostäder	264 975	264 975
Kabel-TV intäkter	37 200	37 700
Överlåtelse/pantsättning	2 482	10 053
Öresutjämning	-47	-45
	1 412 241	1 418 046

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	23 080	60
	23 080	60

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	37 400	40 800
Fastighetsskötsel beställning	13 787	11 255
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 779
Fastighetsskötsel gård beställning	1 394	28 375
Städning entreprenad	38 500	42 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
Hissbesiktning	2 220	1 435
Gemensamma utrymmen	23 937	0
Gård	7 474	1 262
Serviceavtal	12 936	6 923
Förbrukningsmateriel	5 005	8 060
Fordon	1 219	750
	161 371	143 639
Reparationer		
Tvättstuga	7 927	6 193
Entré/trapphus	13 639	0
Lås	16 221	0
VVS	16 124	24 681
Värmeanläggning/undercentral	14 593	0
Elinstallationer	11 037	6 479
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 580	0
Hiss	15 546	4 834
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 395
Vattenskada	5 376	96 200
	105 043	142 782
Periodiskt underhåll		
Byggnad	163 175	0
Tvättstuga	60 898	0
Sophantering/återvinning	81 669	0
Entré/trapphus	122 500	0
VVS	33 750	0
Elinstallationer	0	84 912
	461 992	84 912
Taxebundna kostnader		
El	41 380	37 087
Värme	244 868	244 746
Vatten	77 132	43 199
Sophämtning/renhållning	51 016	44 649
	414 396	369 681
Övriga driftkostnader		
Försäkring	33 932	30 785
Kabel-TV	46 911	46 220
Bredband	9 000	11 250
	89 843	88 255
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 458	44 710
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 278 103	873 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	53 782	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 588	16 480
	Föreningskostnader	3 127	875
	Fritids- och trivselkostnader	510	245
	Förvaltningsarvode	54 776	53 726
	Förvaltningsarvodena övriga	9 220	13 244
	Administration	9 478	21 853
	Korttidsinventarier	1 180	0
	Konsultarvode	5 931	1 096
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		159 302	112 139
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	34 000
	Kostnadsersättningar	56	0
	Sociala kostnader	10 682	10 682
		44 738	44 682
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	205 228	205 228
	Yttertak K3	52 340	52 340
	Fönster/dörrar och portar K3	445	445
	Förbättringar	43 668	43 666
	Markanläggning	10 828	10 828
	Inventarier	13 452	13 452
		325 961	325 959

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 537 110	26 537 110
	Utgående anskaffningsvärde	26 537 110	26 537 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 012 888	-2 700 381
	Årets avskrivningar enligt plan	-312 509	-312 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 325 397	-3 012 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 211 713	23 524 222
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 766 686	2 766 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
		36 800 000	36 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
		36 800 000	36 800 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 520	134 520
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 520	134 520
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-87 095	-73 643
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 452	-13 452
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 547	-87 095
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 973	47 425
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattkonto	20 256	13 918
	Skattefordran	1 336	2 084
	Klientmedel hos SBC	984 939	1 488 907
	Fordringar	0	13 694
		1 006 531	1 518 603

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Tv/Bredband	0	0
	Försäkring	0	0
	Förvaltningsarvode	14 241	0
	Medlemsavgifter	0	0
		14 241	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	693 354	1 251 157
	Reservering enligt stadgar	111 000	110 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 912	-668 203
	Vid årets slut	719 442	693 354

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	955 000	965 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	2 947 500	2 977 500	2020-03-01
	Handelsbanken	1,530 %	2 970 000	2 970 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,030 %	0	2 300 000	Löst
	Handelsbanken	1,150 %	1 300 000	1 300 000	2019-04-24
	Handelsbanken	1,150 %	2 277 000	0	2019-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 449 500	10 512 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 640 000	-1 363 000	
			6 809 500	9 149 500	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	34 000	34 000
	Sociala avgifter	10 683	10 683
	Ränta	11 682	9 818
	Avgifter och hyror	122 457	101 713
		178 821	156 214

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

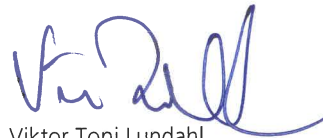
BRF Vattugatan 14 har hållt extrastämma där försäljning av lägenhet 233 röstades igenom. Lägenheten har sedan ombildats till bostadsrätt och sålts via mäklare och traditionell budgivning. Försäljningspris: 4 750 000 kr. Likviderna kommer att användas till att amortera föreningens lån och följa underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 11:e / Maj 2019



Anna Mikaela Helsing Aronsson
Ledamot



Viktor Toni Lundahl
Ledamot



Daniel Mikael Mattusch
Ledamot

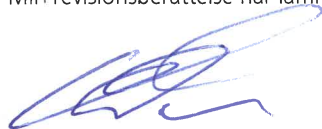


Jon Stefan Sagebro
Ledamot



Sven Gunnar Rickard Widholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14, org.nr. 769603-1413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattugatan 14 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 Vattugatan 14 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 14 maj 2019

Ola Trané

BoRevision AB