

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skålen 16-17

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 2019 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Oscar Eiderbrant	Ledamot
Diana Kaur	Ledamot
Victor Neck	Ledamot
Simon Olofsson	Ledamot
Linn Stenlus	Ledamot
Teemu Pumpula	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Klara Puskas Antal
Jens Wahlström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-08. 

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SKÅLEN 17	2011	Stockholm
SKÅLEN 16	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.

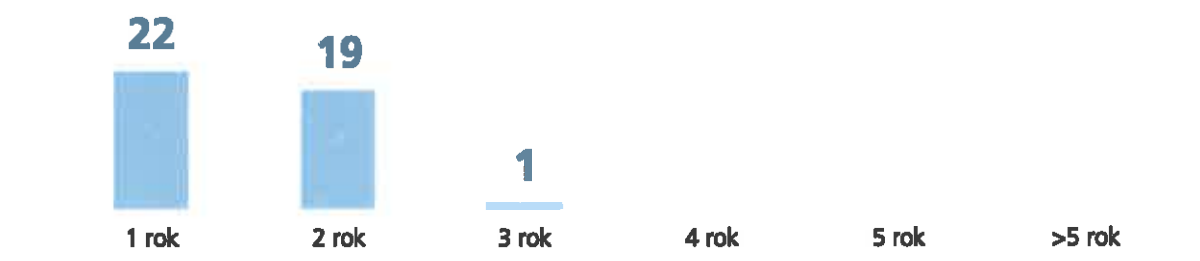
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 491 m², varav 2 033 m² utgör lägenhetsyta och 458 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalen	Yta	Löptid
Docent däck AB	285 m ²	2021-09-30
Aiming for Amazing AB	60 m ²	2021-08-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Grillplats

Kommentar

Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp

Grillplats på innergården

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tätskiktsarbete av golv i lokal	2018	
OVK	2018	
Balkonger	2018	
Sotning och genomgång av rökkanaler	2018	
Komplettering av tak säkerhet	2018	Stegar och snörasskydd
Hissbesiktning	2017	Besiktning av hissen sker årligen
Systematiskt brandskydd	2017	Tätning av brandceller.
Korrigeringar i stambytet	2016	
OVK	2016	
Hissbesiktning	2016	
Byte av entréport för 1 fastighetslokal	2015 - 2016	
Stambyte av VVS och EL	2011 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissen	2019	
Tätningssåtgärder	2019	Tätning av brandceller i ventilationskanaler i resterande lokaler och lägenheter
Fönsterbyte	2019	Byte av fönster till hyreslokalema
Samlingsledningar	2019	Samlingsledningar i källaren är i behov reparation och komplettering.
Värmeanläggningen	2019	Komplettering och uppdatering av värmeanläggningen
Renovering yttertak	2020	Ommålning samt renovering av yttertak i samband med vinds projekt
Byte av frånluftsfläktar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Ekonomisk förvaltning	Löpande förvaltning av föreningens ekonomi
Delagott	Löpande veckovis underhåll av fastigheterna samt jourärenden.
Maries Puts och Städ	Löpande städning av allmänna utrymmen.

Övrig information

Norra Stationsgatan är beläget i ett av Stockholms mest intressanta områden just nu under utveckling, där Hagastaden möter Vasastan.

Runt hörnet från fastigheten åt ena hållet finns ett gott utbud av restauranger, caféer, Rörstrandsgatan, etc.

I andra riktningen från fastigheten växer nu Hagastaden fram med bl.a. Norra Tornen, flera gym, caféer, restauranger, välsorterade livsmedelsbutiker, tunnelbaneuppgång (Hagastaden) inom kommande år, etc.

I skrivande stund finns mer info på www.norrastationsgatan.se samt på www.hagastaden.se.

Inom några få år avses Norra Stationsparken att anläggas - en genomgående park som omsluts av den nya stenstaden. Parken kommer att ramas in av trädader som ger en serie öppna terrasser med möjlighet till serveringar, lek och andra aktiviteter. Parkens mitt har utformats som ett urbant park torg med plats för torghandel, marknader och mindre evenemang. Norra Stationsparken är planerad att etableras 2021 och blir en av Stockholms största parksatsningar som kommer att förbinda Hagastaden med Hagaparkens unika kulturmiljö. *NA*

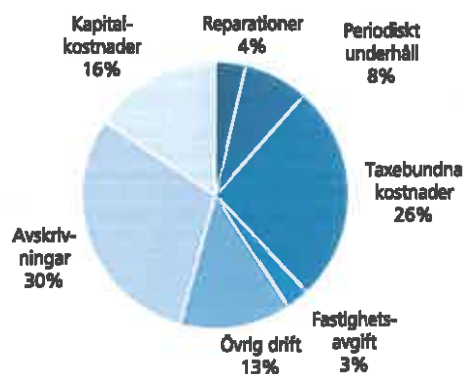
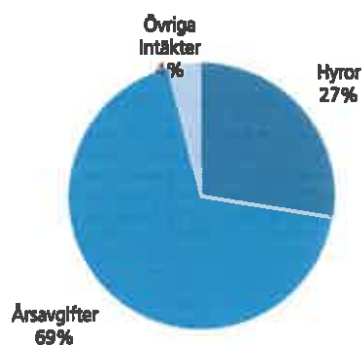
Föreningens ekonomi

Medlemmarna har själva bekostat balkongbyggnation, vilket framgår under posten likvida medel.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 045 348	2 581 616
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 033 937	2 255 305
Finansiella intäkter	242	26
Minskning kortfristiga fordringar	22 384	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 456 631
	2 056 563	4 711 962
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 305 384	1 811 693
Finansiella kostnader	374 443	405 842
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 695
Minskning av långfristiga skulder	1 715 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 929 957	0
	5 324 785	2 248 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 777 126	5 045 348
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 268 222	2 463 732

*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. *nk*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkonger

Föreningen har under året byggt balkonger mot Innergården för de medlemmar som valt det. För de lägenheter där balkong ej byggts finns ett gällande bygglov. Balkongerna har slutbesiktigats och är klara för användning.

OVK

Föreningen arbetar med att slutföra de sista åtgärderna för ett godkänt OVK-protokoll. Under året har ett flertal lägenheter åtgärdats och registrerande åtgärder kommer genomföras under de första månaderna i 2019.

Nytt tätskikt, hyreslokal

Under året har Docent Däcks fått ett nytt golv och tätskikt.

Amortering

Föreningen har amorterat 1.7 MSEK under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	700	700	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 732	1 808	1 790	1 064
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 800	11 661	11 661	12 610
Elkostnad/m ² totalyta	33	22	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	180	170	160	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	163	191	268
Soliditet (%)	72	69	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-372	-688	-436	-783
Nettoomsättning (tkr)	2 014	2 028	2 012	1 835

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 033 m² bostäder och 458 m² lokaler. 

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets Ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 783 000	0	0	61 783 000
Upplåtelseavgifter	1 878 223	0	0	1 878 223
Fond för yttre underhåll	163 490	59 889	-100 444	204 045
S:a bundet eget kapital	63 824 713	59 889	-100 444	63 865 268
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 612 604	-59 889	-587 746	-3 964 970
Årets resultat	-371 634	-371 634	688 190	-688 190
S:a ansamlad förlust	-4 984 239	-431 523	100 444	-4 653 159
S:a eget kapital	58 840 474	-371 634	0	59 212 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-371 634
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 552 716
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 889
summa balanserat resultat	-4 984 239

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

189 730
-4 794 509

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	2 014 137	2 027 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 800	227 351
Summa rörelseintäkter		2 033 937	2 255 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 195 551	-1 491 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 833	-362 370
Personalkostnader	Not 6	0	42 125
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-725 986	-725 986
Summa rörelsekostnader		-2 031 370	-2 537 678
RÖRELSERESULTAT		2 567	-282 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 443	-405 842
Summa finansiella poster		-374 201	-405 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-371 634	-688 190
ÅRETS RESULTAT		-371 634	-688 190

ms

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	79 386 944	80 093 773
Maskiner	Not 9	46 310	65 467
Summa materiella anläggningstillgångar		79 433 254	80 159 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 433 254	80 159 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		240	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 816 118	3 443 330
Summa kortfristiga fordringar		1 816 358	3 443 510
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 000	1 667 455
Summa kassa och bank		4 000	1 667 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 820 358	5 110 964
SUMMA TILLGÅNGAR		81 253 613	85 270 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 661 223	63 661 223
Fond för yttre underhåll	Not 11	163 490	204 045
Summa bundet eget kapital		63 824 713	63 865 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 612 604	-3 964 970
Årets resultat		-371 634	-688 190
Summa fritt eget kapital		-4 984 239	-4 653 159
SUMMA EGET KAPITAL		58 840 474	59 212 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 365 000	21 640 000
Summa långfristiga skulder		16 365 000	21 640 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 160 000	1 600 000
Leverantörsskulder		110 105	478 331
Skatteskulder		273	20 789
Övriga skulder		619 909	2 117 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	157 852	201 325
Summa kortfristiga skulder		6 048 138	4 418 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 253 613	85 270 204

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 - 5 år	50 - 5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	1 394 773	1 394 773
Hyror bostäder	72 600	72 600
Hyror lokaler momspliktiga	486 862	511 362
Vatten-Årmeintäkter	27 638	30 150
Värmeintäkter	8 550	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	23 727	10 077
Öresutjämnning	-13	-8
	2 014 137	2 027 954

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Försäkringsersättning	0	226 631
Återbäring försäkringsbolag	7 862	0
Övriga intäkter	11 938	720
	19 800	227 351

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 571	34 243
	Fastighetsskötsel beställning	1 136	1 038
	Snöröjning/sandning	22 462	31 679
	Städning entreprenad	61 874	65 714
	Mattvätt/Hyrmattor	20 503	21 584
	Sotning	0	3 826
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	101 368
	Hissbesiktning	1 681	1 360
	Serviceavtal	3 365	3 116
	Förbrukningsmateriel	0	-99
	Brandskydd	0	42 151
		144 592	305 980
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	48 239	0
	Brf Lägenheter	0	4 625
	Lokaler	1 395	0
	Tvättstuga	6 625	11 530
	Vind	1 136	0
	Entré/trapphus	2 299	2 595
	Lås	1 107	0
	VVS	3 634	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 233	0
	Elinstallationer	0	1 038
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 697	5 670
	Hiss	5 127	6 706
	Balkonger/altaner	14 039	0
	Vattenskada	0	305 082
		87 530	337 246
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	110 625	100 444
	Tak	79 105	0
		189 730	100 444
	Taxebundna kostnader		
	El	81 214	55 871
	Värme	449 590	422 645
	Vatten	71 984	74 041
	Sophämtning/renhållning	33 372	30 405
	Grovsopor	0	4 390
		636 160	587 352
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 598	53 817
	Självrisk	0	5 703
	Kabel-TV	11 777	11 600
		69 375	71 120
	Fastighets katt/Kommunal avgift	68 164	89 305
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 195 551	1 491 448

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	749
	Juridiska åtgärder	0	241 362
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 550
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 142	19 904
	Föreningens kostnader	2 179	4 660
	Fritids- och trivselkostnader	0	271
	Förvaltningsarvode	75 483	72 887
	Administration	4 865	7 495
	Korttidsinventarier	0	1 188
	Konsultarvode	0	5 322
	Tidningar facklitteratur	448	642
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 440	5 340
		109 833	362 370

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interrevisor	0	-33 225
	Sociala kostnader	0	-8 900
		0	-42 125

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	265 673	265 673
	Förbättringar	441 156	441 156
	Maskiner	19 156	19 156
		725 986	725 986

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 652 675	83 652 675
	Utgående anskaffningsvärde	83 652 675	83 652 675
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 558 902	-2 852 072
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 830	-706 830
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 265 731	-3 558 902
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 386 944	80 093 773
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 586 460	36 586 460
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 971 000	20 971 000
	Taxeringsvärde mark	38 918 000	38 918 000
		59 889 000	59 889 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 400 000	54 400 000
	Lokaler	5 489 000	5 489 000
		59 889 000	59 889 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 781	95 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 781	95 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 314	-11 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 156	-19 156
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 470	-30 314
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 311	65 467

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	34 487
	Skattekonto	42 992	374
	Skattefordran	0	30 575
	Klientmedel hos SBC	1 773 126	3 377 893
		1 816 118	3 443 330

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	204 045	252 168
	Reservering enligt stadgar	59 889	59 889
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-100 444	-108 012
	Vid årets slut	163 490	204 045

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SEB	1,660 %	3 672 500	4 000 000	2023-12-28
SEB	1,660 %	4 500 000	5 000 000	2023-12-28
SEB	1,180 %	4 000 000	4 000 000	2019-03-28
SEB	1,300 %	1 950 000	2 000 000	2020-02-28
SEB	1,010 %	3 600 000	4 000 000	2020-05-28
SEB	1,250 %	3 802 500	4 240 000	2020-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut	21 525 000	23 240 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 160 000	-1 600 000	
		16 365 000	21 640 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 725 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 240 000	23 240 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	2 561	4 046
	Avgifter och hyror	155 291	197 279
		157 852	201 325

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Prospektering av råvind

Föreningen har ett dolt värde i de vindar som i nuläget används till förråd. Styrelsen arbetar fortsatt med att ta in offerter och utvärdera möjligheterna att omvandla vindarna till bostäder. Arbetar med detta fortsätter under 2019 där målsättningen är att under första halvåret komma vidare i frågan.

OVK

Föreningen arbetar med att åtgärda de sista kvarstående punkterna för ett godkänt OVK-protokoll.

Tätning av brandceller

De kvarstående lägenheterna kommer att åtgärdas i första halvan av 2019.

Fastighetsförvaltare

Föreningen har tillsatt en ny fastighetsförvaltare Delagott.

NA

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 4 2019



Oscar Eiderbrant
Ledamot



Diana Kaur
Ledamot



Victor Neck
Ledamot



Simon Olofsson
Ledamot



Linn Stenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 - 2019



BoRevision
Joakim Häll

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skålen 16-17, org.nr. 716419-9866.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålen 16-17 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 revisionssed 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. Den uppger, 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.

Bo

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 Skålen 16-17 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 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 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 20 maj 2019



Joakim Häll

BoRevision AB