



ÅRSREDOVISNING

Brf Orren 2

Org nr 716421-8476

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens tjugofemte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Orren 2 registrerades hos Bolagsverket 1992-03-02.
Ekonomisk plan är upprättad 1993-11-25 och registrerad hos Bolagsverket 1993-12-03.
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-07-24.
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-25.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Gerd Henriksson	ordförande
Anders Karlsson	kassör, kontaktperson för ekonomisk förvaltning
Jadranka Sars	ledamot
Kent Lenngren	ledamot, avgått 2019-01-15 pga flytt
Simon von Mentzer	ledamot, avgått 2019-01-15 pga flytt
Peter Löfström	suppleant, ledamot fr o m 2019-01-15
Georg Schmiterlöw	suppleant, ledamot fr o m 2019-01-15

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten, varav 3 st före föreningsstämman den 25 april 2018.

Styrelsearvoden avseende 2018 om 54 150 kr (40 650 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Extra föreningsstämma har hållits 2018-03-21.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel, Baker Tilly	ordinarie revisor
Fredrik From; Baker Tilly	revisorsuppleant

Revisionskostnad om 16 000 kr avseende räkenskapsåret 2018 har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Björk och Susanna Kaas (sammankallande).

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Orren 2 med adress Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1907, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 3 744 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	8	24	12	4	48
S:a yta	348	1 642	1 241	513	3 744

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 1 015 m².

I källarplanet finns soprum med källsortering, cykelrum och tvättstuga. Styrelserum finns på plan ett. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2018 uppgår till 136 400 000 kr (föreg år 136 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 000	12 600	55 600
Mark	71 000	9 800	80 800
Summor	114 000	22 400	136 400

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 330 tkr (föreg år ca 47 tkr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till ca 1 385 tkr (63 tkr) avseende

Fönstermålning i flygeln mot Artillerigatan	1 355 250
Översyn av trapphus och dörrar	29 530
	1 384 780

Inga investeringar har skett under året.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2018-09-17.

Framtida planerat underhåll

Under det kommande året 2019 planerar föreningen inte att genomföra några underhållsarbeten enligt underhållsplanen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.
Städningen har skötts av Sveing AB/Gröna Stådhjälten.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Ett fibernät med Open Universe som kommunikationsoperatör finns installerat.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt noll kr (0 kr).
Uttaga panter 24 596 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Under året har ommätning gjorts av de lägenheter där föreningen saknat kännedom om aktuell BOA.

Fr o m 2011-01-01 uttas ingen årsavgift.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 48 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.
Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Under år 2018 har kontrakt skrivits om 9 st lägenhetsöverlåtelser.

Förändringar i medlemsantalet	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	68	69
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	72	68

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 902 937	2 703 684	2 530 935	2 346 477
Resultat efter finansiella poster	- 734 949	765 797	316 281	- 566 764
Balansomslutning	32 989 886	33 559 846	32 497 902	32 043 904
Kassa och bank	6 391 225	6 701 578	5 392 089	4 706 765
Soliditet	95%	96%	96%	97%
Belåningsgrad	0%	0%	0%	0%
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	0	0	0	0
Uppvärmning kr/m ² (tot)	125	126	126	110
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	278	238	158	161

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten mark.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 786 000	6 562 814	3 354 826	- 395 029	765 797	32 074 408
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			409 200	- 409 200		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			- 63 505	63 505		
Balanseras i ny räkning				765 797	- 765 797	
Årets resultat					- 734 949	- 734 949
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	3 700 521	25 073	- 734 949	31 339 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	25 073
Årets resultat	- 734 949
Summa	- 709 876

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	409 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 384 780
Balanseras i ny räkning	265 704
Summa	- 709 876

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

Resultaträkning	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 902 937	2 703 684
Övriga rörelseintäkter	2	<u>155 748</u>	<u>20 150</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 058 685	2 723 834
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 3 495 975	- 1 656 596
Personalkostnader	4	- 66 825	- 50 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 840 905	- 1 985 683
<i>Rörelseresultat</i>		- 782 220	738 151
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 271	27 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		47 271	27 646
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 734 949	765 797
<i>Årets resultat</i>		- 734 949	765 797



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>26 245 970</u>	<u>26 524 075</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 245 970	26 524 075
Summa anläggningstillgångar		26 245 970	26 524 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 863	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>349 828</u>	<u>334 078</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		352 691	334 193
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>6 391 225</u>	<u>6 701 578</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		6 391 225	6 701 578
Summa omsättningstillgångar		6 743 916	7 035 771
SUMMA TILLGÅNGAR		32 989 886	33 559 846

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>3 700 521</u>	<u>3 354 826</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		32 049 335	31 703 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 073	- 395 029
Årets resultat		<u>- 734 949</u>	<u>765 797</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 709 876	370 768
SUMMA EGET KAPITAL		31 339 459	32 074 408
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>112 036</u>	<u>112 036</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		112 036	112 036
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		211 931	79 688
Skatteskulder	9	3 208	26 010
Övriga skulder		172 909	186 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 150 343</u>	<u>1 081 405</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 538 391	1 373 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 989 886	33 559 846

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 409 200 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och reoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar 2012, fastighetsnät	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	2 902 937	2 703 684
Summa	2 902 937	2 703 684

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Utdelning Brandkontoret	24 050	20 150
Avgift andrahandsuthyrning	4 578	0
Bidrag energispar	127 120	0
Summa	155 748	20 150

Not 3 Övriga externa kostnader**2018****2017***Driftskostnader*Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	67 268	78 372
Hisskötsel	29 614	8 561
Snöröjning	7 181	7 173
Gårdskostnader	65 508	42 208
Elavgifter	83 453	76 488
Fjärrvärme	592 537	585 772
Sotning	1 428	0
Vatten	81 611	77 805
Städning, klottersanering	74 802	80 656
Renhållning hushållssopor	29 818	28 573
Renhållning grovsopor	53 898	63 434
Löpande reparationer	330 181	47 091
Ventilation	22 423	0
Övriga fastighetskostnader	131 544	11 394
Fastighetsavgift/-skatt	288 176	287 120
Fastighetsförsäkring	82 560	82 560
Kabel-TV o. internetkostnader	<u>30 332</u>	<u>25 640</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 972 334	1 502 847

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	59 342	58 300
Revision	15 123	16 378
Övriga förvaltningskostnader	62 900	14 113
Bankavgifter	<u>1 496</u>	<u>1 453</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	138 861	90 244
<i>Summa driftskostnader</i>	2 111 195	1 593 091

Underhållskostnader

VA-stamspolning	0	63 505
Fönstermålning	1 355 250	0
Översyn av trapphus och dörrar	<u>29 530</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 384 780	63 505

Summa**3 495 975****1 656 596****Not 4 Personalkostnader****2018****2017**

Löner och andra ersättningar för styrelse	54 150	40 650
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	54 150	40 650
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 675 (0)	10 332 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 825	50 982

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Ingående avskrivningar	- 5 365 257	- 5 087 152
Årets avskrivningar	- 278 105	- 278 105
Utgående avskrivningar	- 5 643 362	- 5 365 257
Redovisat värde	26 245 970	26 524 075
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	55 600 000	55 600 000
Mark	80 800 000	80 800 000
Summa	136 400 000	136 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Hisstillsyn per feb	1 000	1 000
Kabel-TV per mars	6 099	5 979
Upplupen utgående moms kv 1	197 418	180 347
Fastighetsförsäkring per december	83 813	82 560
Upplupen sparränta	61 498	64 192
Summa	349 828	334 078

Not 7 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 114 262	1 324 580
SBAB Sparkonto	2 765 714	3 801 998
Marginalen Bank	700 000	700 000
Collector	911 063	875 000
Resurs Bank	900 186	0
Summa	6 391 225	6 701 578

Not 8 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Inbet deposit LOK4 Carlstein gruppen (180321)	112 036	112 036
Summa	112 036	112 036

Not 9 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	0	284 864
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	287 120	287 120
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018	288 176	0
Inbetald preliminärskatt	- 572 088	- 545 974
Summa	3 208	26 010

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad delgivning	0	2 500
Upplupen kostnad städning	6 330	12 850
Upplupen kostnad låsreparation	0	6 892
Upplupen kostnad fjärrvärme	83 371	88 131
Upplupen bankavgift	246	203
Upplupen kostnad renhållning	14 063	12 983
Upplupen kostnad elavgifter	12 428	10 443
Diverse styrelseomkostnader	1 137	589
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 273	6 167
Upplupen kostnad service ventilation	22 423	0
Förutbetalda hyror	990 072	924 647
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	16 000
Summa	1 150 343	1 081 405

Stockholm den 21/3 2019.



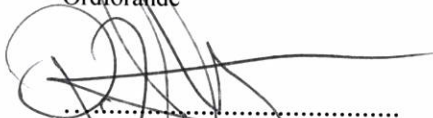
Gerd Henriksson
Ordförande




Anders Karlsson



Jadranka Sars



Peter Löfström



Georg Schmitterlöw

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orren 2

Org.nr 716421-8476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orren 2 för räkenskapsåret 2018.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 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 Orren 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Stockholm den 25 mars 2019



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor