

Årsredovisning för

Brf Sågbäcken

769622-2640

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys efter	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sågbäcken, 769622-2640 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-01.
Föreningens aktuella stadgar registrerades 2016-03-24.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-03-24.

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

Föreningens fastighet

Byggnaderna, fem flerbostadshus om 5-10 våningar med fyra trapphus, som uppförts av Veidekke Bostad AB och färdigställda år 2016/2017, ligger i Huddinge kommun och har beteckning Kansliet 4. Adress är Kansligränd 2, 16, 18 och 20.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om 3D-fastighetsbildning för förskolan.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnader och ytor

Bostadsytan uppgår till 7 437 kvm. Lokalytan uppgår till 640 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	53 st
2 rok	80 st
3 rok	33 st
4 rok	5 st
	171 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i separat byggnad på gården alternativt i hus 2 på vindsvåningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Föreningen har tillgång till 79 st bilplatser på mark för uthyrning till medlemmarna. Av dessa är 6 stycken tilldelade förskolan.

Fastighetens lokal

Föreningens lokal är upplåten med bostadsrätt till Huddinge kommun och löper enligt följande;

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Förskola	640	Tillsvidare

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt stadgarna §14. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen.



Garantibesiktning kommer att ske under första kvartalet 2019.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns ingen underhållsåtgärd planerad inom de närmaste fem år.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städtjänster	Flodelsal AB
Vinterunderhåll	Jain Trädgård AB

Ekonomisk förvaltning Brf-Ekonomen i Stockholm AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 239 (fg. år 245) medlemmar.

Under verksamhetsåret har 22 (fg.år 44) överlåtelser skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 23 (fg. år 12).

Föreningen tar ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp årligen vid andrahandsuthyrning.

Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelse, revisorer och valberedning**Styrelse**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-04-17 haft följande sammansättning

Styrelse

Caroline Nävemark	Ordförande
Elisabeth Silva Fuenzalida	Ledamot
Eduard Hellberg	Ledamot
David Isik	Ledamot
Daniel Larsson	Ledamot
Jeff Wijesinghe	Ledamot

Frida Soikkeli	Suppleant
Maravihla Kimenga	Suppleant

Vid mötet avgick byggarstyrelsen:

Björn Isaksson	Ordförande
Maria Wideroth	Styrelseledamot
Fredrik Brännström	Styrelseledamot
Andreas Sundberg	Styrelsesuppleant
Annie Kjellberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor, Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

På årsstämman 2018 tillsattes föreningens första boendestyrelse.

Under hösten genomfördes asfaltering av föreningens parkering samt tillbyggnad av fyra parkeringsplatser. Föreningen bytte fastighetsförvaltare från Veidekke Nära AB till SBC och tvåårsbesiktningar har gjort i samtliga lägenheter.

I föreningens miljöhus har en övervakningskamera monteras på grund av problem med nedskräpning vilket



medgav stora kostnader för bortforsling.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att lämna månadsavgifterna oförändrade vilket att de utgår med samma belopp som i ekonomisk plan. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 724 kr per kvm.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av konsumtionsvatten. Förbrukningen av konsumtionsvatten mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgift, kr/kvm BOA	724	724
Lokalhyra, kr/kvm LOA	811	796
Driftkostnader, kr/kvm	432	-
Avskrivning, kr/kvm	577	-
Räntekostnader, kr/kvm	166	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	42	42
Yttre underhållsfond	338 000	-
Fastighetslån	13 375	13 428
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 115 123	1 963 132
Nettoomsättning	6 903 724	4 023 858
Resultat efter finansiella poster	-2 547 519	-1 980 346
Soliditet, %	71	71

*- Kostnadsutfallet 2017 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	273 418 000	-	-2 018 471
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond		338 000	-338 000
Årets resultat			-2 547 519
Belopp vid årets slut	273 418 000	338 000	-4 903 990



Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 356 471
årets resultat	-2 547 519
Totalt	-4 903 990
disponeras för:	
avsättning till yttre underhållsfond	331 000
balanseras i ny räkning	-5 234 990
Summa	-4 903 990

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
<i>Nettoomsättning</i>	2	6 903 724	4 023 858
Övriga rörelseintäkter	3	43 553	510 512
Summa rörelseintäkter		6 947 277	4 534 370
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-3 492 223	-1 814 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 662 642	-3 943 478
Summa rörelsekostnader		-8 154 865	-5 758 467
Rörelseresultat		-1 207 588	-1 224 097
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 339 931	-756 249
Summa finansiella poster		-1 339 931	-756 249
Resultat efter finansiella poster		-2 547 519	-1 980 346
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 547 519	-1 980 346
Skatter			
Årets resultat		-2 547 519	-1 980 346

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juni t.o.m. den 31 december 2017.

Resultaträkningen 2017 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 31 maj 2017, med 442 750 kronor och täckning av tidigare underskott med 38 125 kronor.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	374 051 381	378 251 523
Summa materiella anläggningstillgångar		374 051 381	378 251 523
Summa anläggningstillgångar		374 051 381	378 251 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81 613	59 920
Övriga fordringar		87 778	303 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	273 037	289 650
Summa kortfristiga fordringar		442 428	653 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 960 106	2 630 219
Summa kassa och bank		3 960 106	2 630 219
Summa omsättningstillgångar		4 402 534	3 283 687
SUMMA TILLGÅNGAR		378 453 915	381 535 210



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 418 000	273 418 000
Fond för yttre underhåll		338 000	-
Summa bundet eget kapital		273 756 000	273 418 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 356 471	-38 125
Årets resultat		-2 547 519	-1 980 346
Summa fritt eget kapital		-4 903 990	-2 018 471
Summa eget kapital		268 852 010	271 399 529
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	107 600 022	108 028 014
Summa långfristiga skulder		107 600 022	108 028 014
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	427 992	427 992
Förskott från kunder		6 606	735
Leverantörsskulder		676 835	424 369
Skatteskulder		87 800	391 720
Övriga skulder		4 344	89 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	798 306	773 508
Summa kortfristiga skulder		2 001 883	2 107 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 453 915	381 535 210



Kassaflödesanalys efter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 547 519	-1 980 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 662 642	3 943 478
	<u>2 115 123</u>	<u>1 963 132</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 115 123	1 963 132
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	211 040	8 085 990
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-105 784	476 390
	<u>2 220 379</u>	<u>10 525 512</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-462 500	-16 293 485
	<u>-462 500</u>	<u>-16 293 485</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-462 500	-16 293 485
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	100 843 902
Upptagna lån	-	108 777 000
Amortering av låneskulder	-427 992	-265 806 357
	<u>-427 992</u>	<u>-56 185 455</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-427 992	-56 185 455
Årets kassaflöde	1 329 887	-61 953 428
Likvida medel vid årets början	2 630 219	64 583 647
Likvida medel vid årets slut	3 960 106	2 630 219

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten kommer att åsätts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.



Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 484 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgift, bostäder	5 386 424	3 312 788
Årsavgift, förskola	519 080	144 229
Hyror, parkeringar	366 982	223 607
Individuell mätning	562 131	310 212
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	69 107	33 022
Summa	6 903 724	4 023 858

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från entreprenören	-	480 875
Administrativa avgifter	33 684	29 588
Övriga intäkter	9 869	49
Summa	43 553	510 512

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året. Redovisade kostnader avser styrelsearvode inklusive sociala avgifter.



Not 5 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	328 269	114 591
Snöröjning	100 490	23 982
Hisskostnader	5 801	4 821
Bevakning & jour	12 719	7 759
Reparationer	55 166	55 678
Underhåll	16 955	-
El	632 424	278 103
Uppvärmning	998 869	502 346
Vatten	239 651	127 929
Sophantering	218 703	118 892
Fastighetsförsäkring	78 232	45 635
Fastighetsskatt	-	87 800
KabelTV, bredband	515 644	300 766
Förvaltningskostnader	172 941	86 754
Föreningsaktiviteter	7 444	-
Övriga kostnader	108 915	59 933
Summa	3 492 223	1 814 989

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	4 662 642	3 943 478
Summa	4 662 642	3 943 478

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	382 195 001	72 701 516
-Nyanskaffningar	462 500	16 293 485
-Omklassificeringar	-	293 200 000
	382 657 501	382 195 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 943 478	
-Årets avskrivning enligt plan	-4 662 642	-3 943 478
	-8 606 120	-3 943 478
Redovisat värde vid årets slut	374 051 381	378 251 523
varav mark	72 701 516	72 701 516
Taxeringsvärde, Bostäder	139 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde, Lokal	8 780 000	8 780 000
	147 780 000	147 780 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 484 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Individuell uppmätta förbrukningar	98 386	90 264
Bredband 100mbits	85 941	85 941
Fastighetsförsäkring	32 597	32 597
Fastighetsskötsel	-	26 711
Ekonomisk förvaltning	37 048	35 858
Mätkostnad	16 792	16 525
Övriga förutbetalda kostnader	2 273	1 754
	273 037	289 650

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank 2858771906 , ränta 0,910 % ffd 2020-02-25	36 009 338	36 152 002
Swedbank 2858771914, ränta 1,05 % ffd 2019-03-06	36 009 338	36 152 002
Swedbank 2858771930, ränta 1,770 % ffd 2022-03-07	36 009 338	36 152 002
	108 028 014	108 456 006
kortfristig del, amortering 2018	-427 992	-427 992
Redovisat värde vid årets slut	107 600 022	108 028 014

Av föreningens lån förfaller 36 009 338 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

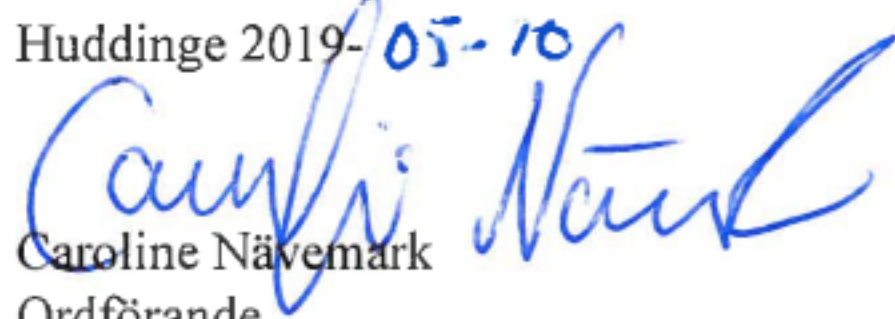
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	108 907 000	108 907 000
	108 907 000	108 907 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	11 192	10 786
Förutaviserade avgifter och hyror	551 845	548 899
Trappstädning	-	6 050
Fastighetsskötsel	12 500	-
Teknisk förvaltning	7 188	-
Snöröjning	8 200	-
Renhållning	-	7 464
Fjärrvärme	123 849	126 578
El	61 533	50 638
Revision	21 999	22 000
Övriga kostnader	-	1 093
	798 306	773 508

Underskrifter

Huddinge 2019-05-10


Caroline Nävemark
Ordförande



Elisabeth Silva Fuenzalida
Ledamot



Eduard Hellberg
Ledamot



David Isik
Ledamot



Daniel Larsson
Ledamot



Jeff Wijesinghe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-16



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sågbäcken, org.nr. 769622-2640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sågbäcken 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 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 våra uttalanden ovan vill vi 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Sångbacken för räkenskapsåret 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:

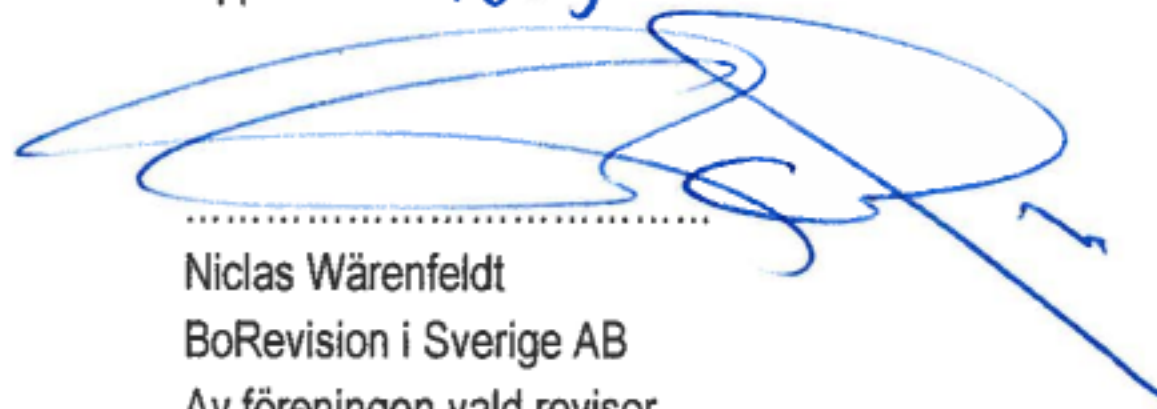
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 16 / 5 - 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor