

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Brf Finnsta Gård

Org nr 769609-9147

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-28.

Föreningens fastighet, Finnsta 1:18, 1:19, 1:20 samt 1:21 bebyggdes 1973-74 och är belägen i Upplands Bro kommun. På fastigheten finns 48 st bostadshus innehållande 170 lägenheter, varav 18 hyreslägenheter, två miljöhus för källsortering, ett redskapsförråd och en ekonomibyggnad innehållande tvättstuga, gemensamhetslokal samt föreningens kansli. Dessutom finns 92 garage och 98 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

48	st 2 rum och kök	
122	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 12 562 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75% av taxeringsvärdet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 245 211 (1 245 211) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-03-03 bestått av:

Ordinarie	Joanna Lukasiak	Ordf.
	Malin Aaraas	
	Jane Eklund	
	Niklas Palm	
	Ewa Herman	
Suppleanter	Mikael Lindeman	

Fram till föreningsstämman var Ingrid Pettersson och Daniel Suilea ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Mathias Fredriksson	
Suppleant	Tommy Nilsson	
Valberedning	Susan Simmons Staffan Öberg	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden (13 styrelsemöten, samt årsstämma). Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av en tillsatt arbetsgrupp samt av medlemmarna själva. Arbetsgruppen avgick i samband med ordinarie stämman 2019. Det finns en 20-årig underhållsplan upprättad 2015 för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 322 602 kronor för bostadsrätterna samt 40 516 kronor för hyresrätterna. Större underhållsarbeten har utförts till en kostnad av 353 639 kronor vilket bl a avser asfalteringsarbeten och byte av armaturer.

Fastighetsskötseln har fram till årstämman 2019 utförts av en intern arbetsgrupp, därefter av delar av styrelsen, samt av externa leverantörer per timme. Efter räkenskapsårets slut har avtal för fastighetsskötsel knutits med EFS AB (nov 2019), på en tid för 2 år. Avtal med Rapid Bevakning gällande jourtjänst har sagts upp och jourtjänst ingår numera i avtalet med EFS AB.

Vattenläckage i 21 st lägenheter har åtgärdats.

Arbetet med den tidigare framtagna underhållsplanen har återupptagits.

Tidigare avtal om snöröjning med Björns Entreprenad har sagts upp och nytt avtal löpande med Assars Trädgårdstjänst t.o.m 30/4 2020 har knutits.

Under räkenskapsåret har 1 st hyresrätt, Liljestigen 73, sagts upp och sålts som ny bostadsrätt.

Medlemsinformation

Under perioden har 16 st överlåtelse samt 1 st upplåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats. Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 196 st (197 st) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	10 602	10 555	10 409	10 459
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 345	717	1 169	219
Soliditet (%)	69	69	67	62
Kassalikviditet (%)	894	712	842	498
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	387	8 000	387	387
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	11 414	11 027	3 027	2 694
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	720	720	720	720
Lån kronor per kvm yta	2 388	2 388	2 547	2 863

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 761 335	21 012 512	11 026 742	979 582	717 262
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			387 000	-387 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				717 262	-717 262
Upplåtelse av ny bostadsrätt	247 117	1 402 883			
Årets resultat					1 344 968
Belopp vid årets utgång	36 008 452	22 415 395	11 413 742	1 309 844	1 344 968

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 309 844
årets vinst	1 344 968
	2 654 812

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	463 872
i ny räkning överföres	2 190 940
	2 654 812

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 601 996	10 554 686
Övriga rörelseintäkter		71 537	113 528
Summa rörelseintäkter		10 673 533	10 668 214
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 347 761	-8 019 685
Övriga externa kostnader	5	-456 736	-294 499
Personalkostnader	6	-302 107	-390 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-934 768	-934 768
Summa rörelsekostnader		-9 041 372	-9 639 352
Rörelseresultat		1 632 161	1 028 862
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 208	16 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 401	-328 193
Summa finansiella poster		-287 193	-311 600
Resultat efter finansiella poster		1 344 968	717 262
Resultat före skatt		1 344 968	717 262
Årets resultat		1 344 968	717 262

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 902 709	88 819 977
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	52 500	70 000
Summa materiella anläggningstillgångar		87 955 209	88 889 977
Summa anläggningstillgångar		87 955 209	88 889 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		12 746	467
Övriga fordringar	9	4 009 293	3 167 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	267 805	266 392
Summa kortfristiga fordringar		4 289 844	3 433 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 077 734	8 906 548
Summa kassa och bank		12 077 734	8 906 548
Summa omsättningstillgångar		16 367 578	12 340 520
SUMMA TILLGÅNGAR		104 322 787	101 230 497

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	58 423 847	56 773 847
Yttre reparationsfond		11 413 742	11 026 742
Summa bundet eget kapital		69 837 589	67 800 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 309 844	979 582
Årets resultat		1 344 968	717 262
Summa fritt eget kapital		2 654 812	1 696 844
Summa eget kapital		72 492 401	69 497 433
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	30 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		319 071	114 930
Skatteskulder		473 663	438 821
Övriga skulder	14	24 284	44 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 013 368	1 134 917
Summa kortfristiga skulder		1 830 386	1 733 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 322 787	101 230 497

Kassaflödesanalys	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 632 161	1 028 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		934 768	934 768
Erhållen ränta		16 844	17 321
Erlagd ränta		-320 931	-282 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 262 842	1 698 933
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-358 332	-37 776
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		114 851	451 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 019 361	2 112 307
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	-580
Amortering av fastighetslån		0	-2 000 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		1 650 000	1 782 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 650 000	-218 580
Årets kassaflöde		3 669 361	1 893 727
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 034 399	10 140 672
Likvida medel vid årets slut	16	15 703 760	12 034 399

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 80-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I kassaflödesanalysen redovisas klientmedlet som likvida medel istället för förändring av rörelsekapital. Anledningen är att klientmedelskontot är jämförbart med ett bankkonto då föreningens samtliga in- och utbetalningar sker via detta konto.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 401 235	1 399 548
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	-4 680	-5 400
Hysesintäkter garage och p-platser	641 887	566 377
Årsavgifter bostäder	8 030 901	8 021 347
Hysesbortfall ./.	-56 771	-3 730
Debiterade avgifter	608 281	653 975
Övriga ersättningar och intäkter	52 684	32 024
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	-4	4 073
	10 673 533	10 668 214

Not 3 Underhållskostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Löpande reparationer	363 118	341 120
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	353 639	1 338 657
	716 757	1 679 777

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Besiktning / Serviceavtal	49 145	51 099
Yttre skötsel / Snöröjning	101 441	108 726
Fastighetsel	921 905	847 741
Uppvärmning	2 222 426	2 307 537
Vatten	724 224	721 918
Sophämtning	428 208	417 990
Bevakning	21 114	22 501
Fastighetsförsäkring	376 721	369 045
Självrisk/reparation försäkringsskador	437 712	143 793
Hyressättningsavgift	13 391	13 391
Fiber / Internet	175 037	176 488
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 159 680	1 159 680
	6 631 004	6 339 909

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Administration, kontor och övrigt	40 864	61 239
Revisionsarvode	145 406	19 500
Möteskostnad stämma	0	6 000
Förvaltningsarvode	182 595	180 592
Övriga externa tjänster/kostnader	65 388	10 768
Övriga förbrukningsinventarier/material	22 483	16 400
	456 736	294 499

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Styrelsearvode	170 000	170 000
Löner övriga	75 000	152 000
Sociala avgifter	56 907	68 200
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	302 107	390 400

Not 7 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	62 124 174	62 124 174
Omklassificeringar markanläggning	974 584	974 584
Ingående anskaffningsvärden mark	37 916 249	37 916 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 015 007	101 015 007
Ingående avskrivningar	-11 740 226	-10 855 444
Ingående avskrivningar markanläggning	-454 804	-422 318
Omklassificeringar markanläggning	-32 486	-32 486
Årets avskrivningar	-884 782	-884 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 112 298	-12 195 030
Utgående redovisat värde	87 902 709	88 819 977
Taxeringsvärden byggnader	78 464 000	78 464 000
Taxeringsvärden mark	76 160 000	76 160 000
	154 624 000	154 624 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 000	175 000
Ingående avskrivningar	-105 000	-87 500
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 500	-105 000
Utgående redovisat värde	52 500	70 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	383 267	39 263
Avräkningskonto klientmedel	3 626 026	3 127 850
	4 009 293	3 167 113

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 637	255 589
Upplupna ränteintäkter	10 167	10 803
	267 804	266 392

Not 11 Medlemsinsatser

	2019-08-31	2018-08-31
Inbetalda insatser	40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter (BRF)	23 194 889	21 792 006
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-779 494	-779 494
Ej inbetalda insatser	-4 306 894	-4 554 011
	58 423 847	56 773 847

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Stadshypotek AB	1,070	2019-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	1,10	Löpande	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	0,99	2019-10-30	6 000 000	6 000 000
Sparbanken Enköping	1,11	Löpande	5 000 000	5 000 000
Sparbanken Enköping	1,14	2020-06-30	10 000 000	10 000 000
			30 000 000	30 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 000 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	63 217 000	63 217 000
	63 217 000	63 217 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mervärdesskatt	8 783	7 201
Källskatter	8 400	22 140
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 101	15 055
	24 284	44 396

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner och arvoden	31 100	15 668
Upplupna sociala avgifter	9 770	4 923
Upplupna räntekostnader	41 908	59 438
Förskottsbetalda hyror och avgifter	820 715	838 639
Upplupna uppvärmningskostnader	36 060	27 049
Upplupna elavgifter	55 814	68 007
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	103 193
	1 013 367	1 134 917

Not 16 Likvida medel

	2019-08-31	2018-08-31
Kassamedel	4 828	2 399
Banktillgodohavanden	12 072 906	8 904 149
Avräkning Klientmedel	3 626 026	3 127 850
	15 703 760	12 034 398

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

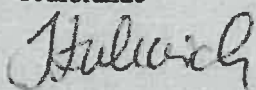
Avyttring av Vallmostigen 65. Inköp och montering av samlade brevlådor. Avyttring av arbetsmaskin Belos med tillhörande aggregat, container och förrådstält.

Försäkringsärenden rörande takläckage - föreningen står för bl a åldersavdrag.

Nya avtal har tecknats med EFS avseende fastighetsförvaltning och Assars Trädgårdstjänst för vinterunderhåll.

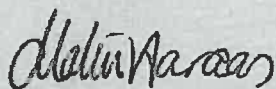
Bro 2020-02-12

Joanna Lukasiak
Ordförande

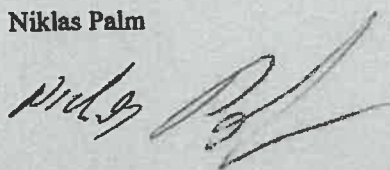


Jane Eklund

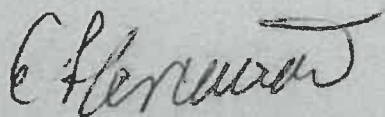
Malin Aaraas



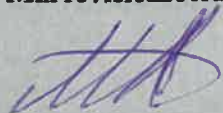
Niklas Palm



Ewa Herman

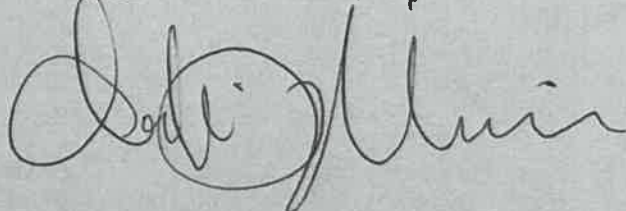


Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-13



Mathias Fredriksson
Revisor

Så Jane Eklund utgitt
ur styrelsen signerar
MICHAEL LINDEMAN
hennes ställe,





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Finnsta gård
Org.nr 769609-9147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Finnsta gård för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Finnsta gård för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsmed 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 13 februari 2019

Mathias Fredriksson
Auktoriserad revisor