



Årsredovisning 2018

Brf Rovfågeln

Org. 769614-8233

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÄGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i
Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-19.

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adresserna Hertigvägen 2-18 samt Blommensbergsvägen 180-190. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och har värdeår 1949. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör för närvarande 441 200 kr per år. Avtalet kommer vara oförändrad från och med det nya avtalet som gäller till 2027.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6539 kvm, varav 6021 kvm utgör lägenhetsyta och 513 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 88 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Föreningen har 17 uthyrda lokaler och förråd.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Vardia/Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Underhållsplan för föreningen upprättades under 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	Kkr
Dränering hus C	2010
Fönsterreovering	2011
Byte liggande stammar	2011
Installation fastighetsnät	2013
Låssystem	2015
Underhållsplan	2015
OVK	2015
El reovering till 3-fas samt förberett eluttag för bergvärme.	2017
Utbyte/reovering av samtliga portar	2017
Upprustning hyresrätter	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar fastställdes vid föreningsstämman 2018-09-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och-kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 123 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 138. Under året har 2 överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut om 10% av PBB/år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Ljung	ledamot/Ordf.
Tomas Bokström	ledamot/Kassör
Johan Berglund	Ledamot *
Paul Crisp	ledamot
Olof Brunosson	ledamot
Cecilia da Mata	ledamot
Rasiha Delilbasic	suppleant

* Avgick pga flytt i dec 2018

Till **revisor** har Torbjörn Nordin, Grant Thornton, valts.

Valberedningen består av Olle Eriksson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

Följande händelser önskar styrelsen informera om avseende räkenskapsåret:

- En avgiftssänkning med 10% från den 2019-01-01 för föreningens bostadsrättsägare har beslutats.
- Nya lagenliga stadgar röstades igenom en sista gång på stämman den 2018-09-18.
- Mangeln är bortforslad och rummet blir istället ett barnvagnsrum.
- Cykelrummet har rensats ur under året.
- Obligatorisk Energideklaration är genomförd.
- Fjärrvärmeoptimering: Sthlm Exergi inomhusgivare samt UC-uppgradering
- Brandskyddskontroll genomförd.
- Upprustning och renovering av Förskolans entré.
- Extrastämman godkände fortsatt samarbete med Notio AB efter att Gleipnergruppens fastighetsjurister har författat ett hållbart avtal om ombyggnad av Garaget till lägenheter.
- Nya maskiner i tvättstuga 1. Samtliga tvättstugor samt torkrum ommålade samt klinkerbelagda.
- Avtal tecknat med Skanstulls Måleri AB att måla om samtliga trapphus under 2019. Efter att vi engagerat arkitekten Katarina Eurenus.
- Lövblåsare inköpt för gårdens underhåll.
- Samarbete inlett med Nattjouren och Grannjouren.
- Tvättstugeavtal samt UC-avtal avslutade med Fastighetsägarna.
- Omförhandling har gjorts rörande Fastighetsförsäkring som blir 20 000:- billigare och med bättre villkor.
- Nytt avtal gällande Bredband, tidigare 155:-/mån nu 100:-/mån samt snabbare hastighet.
- Pingisrummet uthyrt för 4000:-/månad.

Föreningens resultat för år 2018 är - 2 305 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var - 3 975 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2018 haft lägre kostnader för underhåll och reparationer samt lägre el och fjärrvärme som en följd av el arbetet 2017.

M

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver avskrivningarna är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat. Vilket har ett samband med en lägre förhandlad räntenivå vid villkorsändring av lån samt årets och föregående års amorteringar som sänkt fastighetens belåningsgrad vilket kommer ge en lägre räntekostnad ytterligare på sikt.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 1 806 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -499 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 4 581 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som har inbringat 5 770 Kkr och även amorterat 391 Kkr. Föreningen har god likviditet och hade vid räkenskapsårets slut 7 907 Kkr i sparade medel att använda för kommande underhåll.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	År
Snygga upp stenläggningarna vid entréerna Blommensbergsvägen 180-190.	2018
Putsa de vitmålade ytorna kring portarna.	2018
Ommålning av soprums dörrar	2018
Byta ut husnummerbelysningen	2018

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Målning av trapphus och entréer	2019

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 271 006	10 107 834	1 884 906	-11 015 174	-3 975 610	81 272 962
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond						
lanspråktagande yttre fond			-1 577 322	1 577 322		
Balanseras i ny räkning				-3 975 610	3 975 610	
Upplåtelser	3 018 647	2 751 353				5 770 000
Årets resultat					-2 305 288	-2 305 288
Belopp vid årets utgång	87 289 653	12 859 187	307 584	-13 413 461	-2 305 288	84 737 673

M.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	5750	5637	5619	5 853	5 780
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2305	-3976	-1554	-833	-845
Soliditet, %	65,7	64,4	61,6	58,0	59,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	776	783	785	828	829
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 077	8 281	9 555	10 597	10 597
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 261	15 951	15 932	15 959	15 959
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,90	2,22	2,23	2,25	3,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,9	35,7	40,2	43,0	43,0

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 413 462
Årets resultat	-2 305 288
	-15 718 750
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	307 584
I ny räkning överföres	-16 026 334
	-15 718 750

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	5 750 108	5 637 239
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 750 108	5 637 239
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 789 828	-6 294 875
Övriga externa kostnader	4	-450 069	-351 201
Personalkostnader	5	-192 189	-145 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 806 227	-1 806 227
Summa rörelsens kostnader		-7 238 313	-8 598 122
Rörelseresultat		-1 488 205	-2 960 883
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 626	25 211
Räntekostnader		-827 709	-1 039 938
Summa finansiella poster		-817 083	-1 014 727
Resultat efter finansiella poster		-2 305 288	-3 975 610
Årets resultat		-2 305 288	-3 975 610

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	120 702 277	122 464 034
Inventarier, verktyg och installationer	7	134 127	178 597
Pågående nyanläggningar	8	62 500	0
Summa anläggningstillgångar		120 898 904	122 642 631
Summa anläggningstillgångar		120 898 904	122 642 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 878
Aktuell skattefordran		44 779	0
Övriga fordringar		31 769	16 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	233 559	239 966
Summa kortfristiga fordringar		310 107	262 996
Kassa och bank		7 907 240	3 325 774
Summa omsättningstillgångar		8 217 347	3 588 770
SUMMA TILLGÅNGAR		129 116 251	126 231 401

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 148 840	94 378 840
Yttre fond		307 584	1 884 906
Summa bundet eget kapital		100 456 424	96 263 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 413 462	-11 015 174
Årets resultat		-2 305 288	-3 975 610
Summa fritt eget kapital		-15 718 750	-14 990 784
Summa eget kapital		84 737 674	81 272 962
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		43 248 297	43 749 010
Summa långfristiga skulder		43 248 297	43 749 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		109 826	0
Leverantörsskulder		274 862	228 049
Övriga skulder		0	47 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	745 592	933 728
Summa kortfristiga skulder		1 130 280	1 209 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 116 251	126 231 401

A.

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 488 205	-2 960 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 806 227	1 806 227
Erhållen ränta mm	10 626	25 211
Erlagd ränta	-827 709	-1 039 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-499 061	-2 169 383
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 878	2 416
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-53 989	14 721
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	46 813	-103 465
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-235 788	262 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-735 147	-1 992 949
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnationer	-62 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 500	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	3 018 647	963 740
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 751 353	2 486 260
Ändring kortfristiga finansiella skulder	109 826	-2 572 372
Amortering långfristiga lån	-500 713	-3 639 675
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 379 113	-2 762 047
Förändring av likvida medel	4 581 466	-4 754 996
Likvida medel vid årets början	3 325 774	8 080 770
Likvida medel vid årets slut	7 907 240	3 325 774

R.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %
Installationer	10 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 167 463	4 136 419
	Hyresintäkter bostäder	795 968	852 144
	Hyresintäkter lokaler	476 446	399 111
	Bredband internetanslutning	164 860	164 400
	Övriga hyresintäkter	145 370	85 165
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 750 107	5 637 239

H.

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel inkl yttre skötsel	272 730	178 771
	Städ	155 752	142 976
	Snöröjning	70 191	65 338
	Reparation och underhåll	1 995 157	3 364 871
	El	90 925	158 761
	Fjärrvärme	997 719	1 082 935
	Tomträttsavgälder	441 200	436 550
	Vatten	124 799	132 172
	Sophämtning	149 782	180 563
	Fastighetsskatt	127 008	156 095
	Fastighetsförsäkring	75 898	79 889
	Övriga driftkostnader	288 667	315 954
	Summa driftkostnader	4 789 828	6 294 875

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Arvode ekonomisk förvaltning	197 197	196 806
	Revisionsarvode	27 625	27 750
	Konsult och juridiska kostnader	2 085	23 760
	It-tjänster	7 191	1 865
	Kostnader för styrelse-, medlems-, och årsmöten	2 772	14 489
	Serviceavgift brf organisation	6 601	6 492
	Inkassokostnader hyror och avgifter	16 070	5 666
	Övriga försäljningskostnader	103 232	63 641
	Bankkostnader	9 645	7 800
	Övriga externa kostnader	77 651	2 932
	Summa övriga externa kostnader	450 069	351 201

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	151 079	113 917
	Sociala kostnader	41 110	31 902
	Summa personalkostnader	192 189	145 819

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 451 787	135 451 787
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 451 787	135 451 787
	Ingående avskrivningar	-12 987 753	-11 225 996
	Årets avskrivningar	-1 761 757	-1 761 757
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 749 510	-12 987 753
	Utgående redovisat värde	120 702 277	122 464 034
	Redovisat värde byggnader	120 702 277	122 464 034
	Summa redovisat värde	120 702 277	122 464 034
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	102 528 000	102 528 000
	varav byggnader:	55 400 000	55 400 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	637 999	637 999		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	637 999	637 999		
	Ingående avskrivningar	-459 402	-414 932		
	Årets avskrivningar	-44 470	-44 470		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 872	-459 402		
	Utgående redovisat värde	134 127	178 597		
Not 8	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31		
	Omklassificering investering	62 500	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 500	0		
	Utgående redovisat värde	62 500	0		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	50 013	65 862		
	Förutbetald arvode ekonomisk förvaltning	46 721	45 850		
	Förutbetald tomträttsavgäld	110 300	110 300		
	Kabel tv/ Bredband	7 112	6 957		
	Övriga förutbetalda kostnader	19 413	10 997		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 559	239 966		
Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	824 092	0		
	Amortering efter 5 år	42 424 205	43 749 010		
	Summa långfristiga skulder	43 248 297	43 749 010		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SBAB 20570237	2019-10-10	0,62	109 826	8 394 438
	SBAB 20570229	2019-09-13	1,95		14 372 679
	SEB 329 76 018	2020-09-28	1,37		11 542 400
	SEB 329 76 158	2020-06-28	3,44		9 048 606
	Summa			109 826	43 358 123
	Avgår kortfristig del				109 826
	Summa långfristiga skulder				43 248 297
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Upplupen ränta lån	70 443	113 747		
	Upplupen fjärrvärme	146 499	205 780		
	Upplupen el	3 047	10 291		
	Övriga upplupna kostnader	58 636	97 714		
	Förutbetalda avgifter och hyror	466 967	506 196		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	745 592	933 728		

Handwritten signature

NOTER

Övriga noter


Not 12	Skulder för vilka ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 700 000	54 700 000
	Summa ställda säkerheter	<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>

Stockholm 2019-03-18


Olof Brunsson

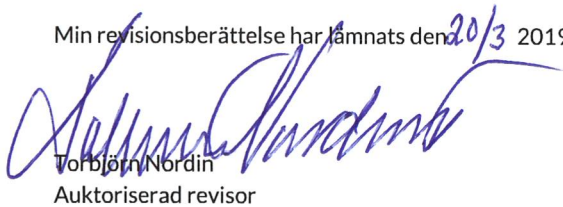

Tomas Bokström


Paul Crisp


Torbjörn Ljung


Cecilia Da Mata

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2019.


Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rovfågeln
Org.nr. 769614-8233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rovfågeln 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Rovfågeln för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

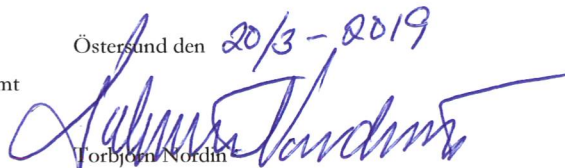
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, viktiga 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.

Östersund den 20/3 - 2019



Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor