



Årsredovisning 2018

Brf Puman 5

Org. 769620-5595

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Bangatan 13 bv, 171 63 Solna
info@puman5.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
010-175 71 00 (kundtjänst)
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.

Föreningens fastighet, Puman 6 i Solnas kommun förvärvades 2010-11-15.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Bangatan 13-19. Fastigheten byggdes 1975/1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 958 kvm, varav 2 841 kvm utgör lägenhetsyta och ca 117 kvm lokalyta. I föreningen finns parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Protector Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

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

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya hissar alla trapphus	2017
Ny port nr 15	2017
Byte av pumppropar i garage	2016
Byte av radioventiler och termostater	2015
Byte av undercentral	2015
Radonmätning	2014
Reparationer i samband med OVK	2014
OVK-besiktning	2013
Stamspolning	2013
Energideklaration	2012
Sotning	2012
Fönsterbyte nr 17-19	2012
Renovering av tvättstuga	2011
lordningställande av soprum	2011

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Latent skatteskuld finns då föreningen förvärvade fastigheten via s.k. bolagspaketering. Denna skatt utlöses vid en eventuell försäljning, vilket inte är föreningens plan därför värderas den uppskjutna skatten till noll.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under det inte skett någon upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt och det har skett 2 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 136 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Björk	ledamot
Lillemor Cedin	ledamot
Magnus Henning	ledamot
Marie Tjäder	ledamot
Christian Vestergård	ledamot
Joakim Hagbacke	ledamot
Rickard Törnqvist	suppleant
Lena Sidebo	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision Sverige AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Therese Thor.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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 förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut belysningen i garaget samt ytterbelysningen vid portarna. Det har installerats ett energibesparande system via Egain enl. det avtal som tecknades föregående år.

Föreningen har under året bytt fastighetsförvaltare till Delagott AB samt att ekonomisk förvaltning bytts från Agentia förvaltning AB till Förvaltning i Östersund AB. Försäkringen har flyttats från Trygg Hansa till Protector.

Under hösten påbörjades totalrenovering av trapphus och källargångar och arbetet beräknas att vara klart i början av 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är 75 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 118 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under året har haft något högre driftskostnader.

Föreningens räntekostnad har under 2018 minskat något, vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen. I resultatet ingår avskrivningar med 445 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 520 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 520 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 2 604 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 2 063 Kkr och lagt ner 1 017 Kkr i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll och investeringar av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Belysning garage	83,5
Yttre portbelysning	16
Påbörjad trapphusrenovering	783

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 244 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen jobbar med att upprätta en ny underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Renovering 2 badrum i hyresrätt	2019	300
Färdigställande av trapphusrenovering	2019	800
Byte garageport	2019	68,5
Stampolning	2019	51
Ny teknisk besiktning underhållsplan	2019	24,5

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	42 746 836	4 472 895	685 917	-4 500 119	117 877	43 523 406
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			140 592	-140 592		
Balanseras i ny räkning				117 877	-117 877	
Årets resultat					74 720	74 720
Belopp vid årets utgång	42 746 836	4 472 895	826 509	-4 522 834	74 720	43 598 126

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 179	2 199	2 172	2 208	2 218
Resultat efter finansiella poster, Kkr	75	118	-427	-54	-205
Soliditet, %	65,7	63,6	61,7	61,9	61,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	577	577	577	577
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 631	10 517	10 911	10 933	10 953
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 433	18 433	18 480	18 480	18 480
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,89	0,90	1,02	1,73	2,77
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,1	39,1	40,3	40,1	40,3

* 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	-4 522 833
Årets resultat	74 720
	<hr/>
	-4 448 113
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	140 592
Ianspråkstagande av yttre fond	-127 306
I ny räkning överföres	-4 461 399
	<hr/>
	-4 448 113

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 hyresintäkter	2	<u>2 179 018</u>	<u>2 199 064</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 179 018	2 199 064
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 244 799	-1 120 724
Övriga externa kostnader	4	-144 284	-232 951
Personalkostnader	5	-75 441	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-445 087</u>	<u>-447 343</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 909 611	-1 873 299
Rörelseresultat		269 407	325 765
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 734	12 919
Räntekostnader		<u>-207 421</u>	<u>-220 807</u>
Summa finansiella poster		-194 687	-207 888
Resultat efter finansiella poster		74 720	117 877
Årets resultat		74 720	117 877



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 914 682	62 357 849
Inventarier, verktyg och installationer	7	74 870	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	939 880	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 929 432	62 357 849
Summa anläggningstillgångar		62 929 432	62 357 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 953	7 192
Aktuell skattefordran		7 806	8 796
Övriga fordringar		6 246	14 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 586	67 853
Summa kortfristiga fordringar		81 591	98 150
Kassa och bank		3 328 397	5 932 449
Summa omsättningstillgångar		3 409 988	6 030 599
SUMMA TILLGÅNGAR		66 339 420	68 388 448

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 219 731	47 219 731
Yttre fond		826 509	685 917
Summa bundet eget kapital		48 046 240	47 905 648
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 522 833	-4 500 119
Årets resultat		74 720	117 877
Summa ansamlad förlust		-4 448 113	-4 382 242
Summa eget kapital		43 598 127	43 523 406
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		22 270 880	24 333 426
Summa långfristiga skulder		22 270 880	24 333 426
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga lån	10	62 544	56 643
Leverantörsskulder		42 064	64 872
Övriga skulder		3 100	4 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	362 705	405 764
Summa kortfristiga skulder		470 413	531 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 339 420	68 388 448

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	269 407	325 765
Avskrivningar	445 087	447 343
Erhållen ränta mm	12 734	12 919
Erlagd ränta	-207 421	-220 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	519 807	565 220
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 239	-7 192
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 321	-8 369
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-22 808	-3 842
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-44 296	59 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 263	605 635
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 120 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-76 790	0
Förvärv av pågående nyanläggningar avseende materiella anläggni	-939 880	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 016 670	-2 120 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 351 482
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 848 518
Amortering långfristiga lån	-2 056 645	-52 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 056 645	3 147 675
Förändring av likvida medel	-2 604 052	1 633 310
Likvida medel vid årets början	5 932 449	4 299 139
Likvida medel vid årets slut	3 328 397	5 932 449

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Tidigare har byggnaden skrivits av på 100 år, 1 % och de olika fastighetsförbättringarna på 50 år, 2 %. Vid övergången till K3 har tillgångarna delats upp på olika komponenter där respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Stomme och stomkomplettering	150 år
Trapphus	100 år
Balkong	50 år
Hiss	50 år
Ytskikt	30-40 år
Värme och sanitet	20-50 år
Övrigt	10-30 år

Inventarier och installationer beräknas ha en nyttjandeperiod på 10 år.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler 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. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetslån

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2019.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 337 916	1 297 266
	Hyresintäkter bostäder	565 591	629 877
	Hyresintäkter garage	234 438	235 043
	Överlåtelseavgift	2 276	2 228
	Pantförskrivningsavgift	3 171	2 678
	Hyresintäkter lokaler	31 200	29 200
	Övriga intäkter	4 426	2 772
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 179 018	2 199 064
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	68 469	47 428
	Städ	60 595	70 994
	TV/Bredband	80 076	76 893
	Fastighetsel	354 739	297 405
	Fjärrvärme	277 511	293 655
	Sophämtning	38 292	40 674
	Vatten	57 111	58 661
	Reparationer och underhåll	135 914	100 607
	Försäkringspremier	49 389	52 208
	Fastighetsskatt/avgift	64 805	63 815
	Övriga driftkostnader	57 898	18 384
	Summa driftkostnader	1 244 799	1 120 724
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	20 875	20 013
	Arvode ek förvaltning	82 122	78 301
	Bankkostnader	5 575	3 195
	Konsultarvoden	5 750	9 722
	Övr försäljningskostnader lägenhet	0	49 500
	Juridisk rådgivning	0	62 500
	Övriga kostnader	29 962	9 720
	Summa övriga externa kostnader	144 284	232 951
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	55 000	55 000
	Löner	7 343	0
	Arbetsgivaravgifter	13 098	17 281
	Summa personalkostnader	75 441	72 281

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 133 449	63 013 449
	Ny- till- och ombyggnationer	0	2 120 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 133 449	65 133 449
	Ingående avskrivningar	-2 775 600	-2 328 257
	Årets avskrivningar	-443 167	-447 343
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 218 767	-2 775 600
	Utgående redovisat värde	61 914 682	62 357 849
	Redovisat värde byggnader	35 953 234	36 396 401
	Redovisat värde mark	25 961 448	25 961 448
	Summa redovisat värde	61 914 682	62 357 849
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	46 864 000 26 167 000	46 864 000 26 167 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Inköp	76 790	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 790	0
	Årets avskrivningar	-1 920	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 920	0
	Utgående redovisat värde	74 870	0
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående underhåll	939 880	0
	Utgående redovisat värde	939 880	0



NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremie	42 360	45 069
	Arvode ek förvaltning	20 124	19 749
	Övriga förutbetalda kostnader	3 102	3 035
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 586	67 853

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	306 147	277 275
	Amortering efter 5 år	21 964 733	24 056 151
	Summa långfristiga skulder	22 270 880	24 333 426

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-01-21	0,88		8 314 699
SBAB	2019-09-05	0,82	62 544	7 118 725
SBAB	2019-09-16	1,10		6 900 000
Summa			62 544	22 333 424
Avgår kortfristig del				62 544
Summa långfristiga skulder				22 270 880

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna löner inkl soc avgifter	72 281	108 422
	Upplupna räntekostnader	34 507	36 585
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	161 994	175 756
	Upplupen fjärrvärmekostnad	32 707	37 265
	Upplupen elkostnad	36 612	28 883
	Upplupet revisionsarvode	19 500	18 000
	Övriga upplupna kostnader	5 104	853
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 705	405 764

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda Säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Solna 2019-04-15



Hakan Björk



Marie Tjäder



Christian Vestergård



Joakim Hagbacke



Magnus Henning



Lillemor Cedin

Vår revisionsberättelse har lämnats den ¹⁶/₅ 2019.

BoRevision Sverige AB



Joakim Mattsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Puman 5, org.nr. 769620-5595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Puman 5 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 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 mina uttalanden ovan vill jag 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. 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 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 betydande eventuella 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 Puman 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 maj 2019



Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB