

Årsredovisning för
Brf Högvakten

769611-0183

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

ea. J
AA
akk JL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högvakten, 769611-0183, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Högvakten registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bootes 12 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Skeppsbron 4, Skeppsbron 6, Telegrafgränd 1A och Skeppar Karls gränd 2A. Fastigheten består av två hus mot Skeppsbron med två tillhörande gårdshus från mitten av 1600-talet (ett invändigt gårdshus samt ett gårdshus mot Telegrafgränd), samt en enplansbyggnad mot Skeppar Karls gränd från första halvan av 1900-talet.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	lägenheter, bostadsrätt	1563
1	lokaler, bostadsrätt	36
5	lokaler, hyresrätt	136
1	bostad, hyresrätt	129

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning respektive hyres- och avgiftsdebitering sköts genom avtal med Fastighetsägarna. Föreningen har sedvanliga avtal avseende fastigheten, exempelvis vad gäller snöskottning, ventilation, städning, sotning samt Com Hem för TV, bredband och telefoni.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-02. På stämman deltog 10 medlemmar.

oh.
p
AKK
AKK AL

Styrelsen har utgjorts av:

Christian Havermann	Ordförande
Anna Henstedt	Sekreterare
Johan Lindqvist	Kassör
Mats Eliasson	Ledamot
Anders Rosengren	Ledamot
Jeanette Sundbom	Ledamot
Eric Winblad	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har haft 14 möten där protokoll förts med angivande av vilket förslag som framförts i varje ärende och vilket beslut som fattats.

Revisor har varit Jörgen Götehed, BoRevision AB, med Erik Davidsson, BoRevision AB som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedning har utgjorts av Antonio Avidago och Anders Grenberger.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1991	Fastigheten helrenoverades
2010-15	Ny ventilation samt flytt ventilation Skeppsbron 4
2010	Ny tvättmaskin
2014	Restaurering trappa våning 4 Skeppsbron 4
2014	Energiutredning samt vissa energibesparande åtgärder
2014	Brandåtgärder; dörrar samt gemensamma utrymmen
2014-15	Omvandling av lokaler i markplan till 2 bostadsrätter och en bostadsrättslokal
2015	Ny torktumlare och torkskåp
2015	Relining vertikal avloppstam till Skeppar Karls gränd
2018	Ny tvättmaskin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan längre tid tillbaka har det tvistats juridiskt kring om upplåtelsen av lägenhet 10 hanterades korrekt initialt eller ej.

Föreningen vann tvisten 2016 att det ej förelåg giltigt avtal om upplåtelse och att köparen varit i ond tro. Eftersom upplåtelsen ej var giltig betalade föreningen tillbaka beloppet lägenheten hade köpts för, plus ytterligare tillägg, till köparen och samtidigt återgick lägenheten till föreningen.

eh.
70
AKK JL

Under 2017 respektive 2018 förlorade föreningen den påföljande tvisten, i såväl tingsrätt som hovrätt, kring avhysning vilket renderade i att föreningen tilldömdes att betala ett tilläggsbelopp inklusive räntor samt rättegångskostnader på sammanlagt ca 7,9 mSEK. Merparten av kostnaderna avseende tvisten redovisades före 2018 men regleringen av avsättningen gjordes inte förrän i oktober 2018 då ca 7,9 mSEK betalades till motparten.

Under 2018 har föreningen därefter överklagat till Högsta Domstolen men fått avslag.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 stycken. Under året har 3 st tillkommit och 3 st utgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 29 stycken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen inlämnade en resningsansökan angående avhysningsärendet kring lägenhet 10 men fick avslag.

Lägenhet 10 har inkommit med stämningsansökan och yrkade att föreningen skulle betala ca 700 kSEK för en skuld denne ansåg oreglerad. Stämningsansökan har dock avvisats av tingsrätten.

I slutet av april 2019 har lån på 8 000 kSEK förfallit med fast årlig ränta på ca 2,7%, vilket har lagts om till en rörlig ränta på för närvarande ca 0,7% per år.

Lokalhyran för föreningens största företagslokal har omförhandlats under våren 2019.

Ekonomi

Årets resultat är ett underskott som förklaras av dels avskrivningskostnader, och dels av omkostnader som uppkommit på grund av juridiska tvister.

Ekonomi är i balans idag givet dagens låga ränteläge, varför ingen avgiftshöjning är planerad. Men vid märkbart höjd räntenivå finns risk att månadsavgifterna behöver justeras uppåt.

eh.
w
AA.
AK 12

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 787	1 417	1 384	1 468
Resultat efter fin. poster (tkr)	-90	-8 059	-2 343	-1 184
Soliditet (%)	67%	67%	77%	80%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 944 000	24 801 292	741 753	-11 153 550	-8 059 132	52 274 363
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			320 000	-320 000		
Balanseras i ny räkning				-8 059 132	8 059 132	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-90 086	-90 085
Belopp vid årets utgång	45 944 000	24 801 292	1 061 753	-19 532 682	-90 086	52 184 278

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-19 532 682
Årets resultat	-90 085
Totalt	-19 622 767
Avsättning till yttre fond	493 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-20 115 767
Summa	-19 622 767

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OK", "AK", and "AL".

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			
Nettoomsättning	2	1 787 130	1 417 459
Övriga rörelseintäkter	3	729 036	108 056
Summa rörelseintäkter		2 516 166	1 525 515
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 046 300	-841 587
Övriga externa kostnader	5	-840 211	-530 665
Personalkostnader och arvoden	6	-25 592	-28 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 464	-394 464
Övriga rörelsekostnader	7	-	-7 500 000
Summa rörelsekostnader		-2 306 567	-9 294 716
Rörelseresultat		209 599	-7 769 201
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 012	5 038
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 873	-294 999
Summa finansiella poster		-299 684	-289 931
Resultat efter finansiella poster		-90 085	-8 059 132
Resultat före skatt		-90 085	-8 059 132
Årets resultat		-90 086	-8 059 132

Ch.

PAR 14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	75 889 297	76 283 761
Summa materiella anläggningstillgångar		75 889 297	76 283 761
Summa anläggningstillgångar		75 889 297	76 283 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		309 481	130 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 530	46 374
Summa kortfristiga fordringar		362 011	176 803
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 406 446	1 084 671
Summa kassa och bank		1 406 446	1 084 671
Summa omsättningstillgångar		1 768 457	1 261 474
SUMMA TILLGÅNGAR		77 657 754	77 545 235

OK.

AA.
SL
OK

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		70 745 292	70 745 292
Fond för yttre underhåll		1 061 753	741 753
Summa bundet eget kapital		71 807 045	71 487 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 532 682	-11 153 550
Årets resultat		-90 086	-8 059 132
Summa fritt eget kapital		-19 622 768	-19 212 682
Summa eget kapital		52 184 277	52 274 363
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	10	-	7 500 000
Summa avsättningar		-	7 500 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 500 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		16 500 000	8 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld		8 500 000	8 000 000
Leverantörsskulder		134 704	58 581
Skatteskulder		3 841	71 600
Övriga skulder		33 184	756 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 748	384 402
Summa kortfristiga skulder		8 973 477	9 270 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 657 754	77 545 235

OK.

OK
AKK.
JK CR JL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

eli.
AKK
pak JL

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 307 502	1 031 376
Hyror	476 443	386 080
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 186	-
Övriga hyresintäkter	-1	3
	1 787 130	1 417 459

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Skadestånd	24 340	-
Återföring av reservering	704 696	108 056
Summa	729 036	108 056

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	83 458	86 119
Städning	22 321	20 644
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 436	-
Trädgårdsskötsel	8 591	5 197
Snöröjning	-	4 963
Reparationer	174 819	52 030
El	75 474	64 754
Uppvärmning	292 943	291 764
Vatten	40 699	38 812
Sophämtning	21 667	20 466
Försäkringspremie	52 106	45 830
Fastighetsavgift bostäder	24 349	22 355
Fastighetsskatt lokaler	49 510	49 510
Övriga fastighetskostnader	13 042	11 294
Kabel-tv/Bredband/IT	16 685	12 621
Förvaltningsarvode ekonomi	66 476	64 813
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 214	-
Panter och överlåtelser	3 365	443
Juridiska åtgärder	32 563	37 378
Övriga externa tjänster	15 907	15 047
	1 018 625	844 040
Underhåll		
Tvättstuga	27 675	-
VA/Sanitet	-	-2 453
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 046 300	841 587

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 192	1 087
Rättegångs- och juridiskakostnader	796 004	409 493
Revisionarvode	38 100	30 000
Förlikning tidigare år	4 915	90 085
Summa	840 211	530 665

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	10 494	22 000
Sociala kostnader	3 296	6 000
Justering sociala kostnader tidigare år	11 802	-
Summa	25 592	28 000

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Reservering för skadestånd i process	-	7 500 000
Summa	-	7 500 000

Noter till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 471 498	28 471 498
-Ombyggnad	3 295 871	3 295 871
-Mark	46 453 496	46 453 496
	<u>78 220 865</u>	<u>78 220 865</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 937 104	-1 542 640
-Årets avskrivning enligt plan	-394 464	-394 465
	<u>-2 331 568</u>	<u>-1 937 105</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 889 297	76 283 760
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 758 000	24 758 000
Mark	37 393 000	37 393 000
	<u>62 151 000</u>	<u>62 151 000</u>
Bostäder	57 200 000	57 200 000
Lokaler	4 951 000	4 951 000
	<u>62 151 000</u>	<u>62 151 000</u>

Handwritten signatures and initials:
 - Blue ink signature: "G. ..."

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	26 745	27 995
Sparkonto	915 407	701 896
Sparkonto	56 871	56 871
Avräkningskonto Fastighetsägarna	407 423	297 909
Summa	1 406 446	1 084 671

Not 10 Övriga avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Reservering för skadestånd i process	-	7 500 000
	-	7 500 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB	2019-04-28	2,72%	8 000 000		8 000 000
SEB	2019-12-28	1,02%	500 000		500 000
SEB	2020-09-28	0,92%	8 000 000		8 000 000
SEB	2020-10-28	0,99%	8 500 000		
			25 000 000		16 500 000
Varav kortfristigdel av lånfristig skuld			-8 500 000		-8 000 000
Summa långfristig skuld			16 500 000		8 500 000

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	29 375 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	29 375 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

eli.
AAH.
PCK JL

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen inlämnade en resningsansökan angående avhysningsärendet kring lägenhet 10 men fick avslag.

ll.
AQ P AK.
AK JL

Underskrifter

Stockholm 2019 - 06 - 04



Anna Henstedt



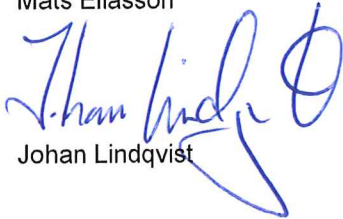
Christian Havermann



Mats Eliasson



Jeanette Sundbom



Johan Lindqvist



Anders Rosengren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 06 - 05



Jörgen Götehed
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högvakten, org.nr. 769611-0183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högvakten 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Högvakten 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 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 överträdelse 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 5 juni 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB