

Årsredovisning
för
Brf Blommelundsvägen

769616-6300

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Blommelundsvägen, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 1:11 i Upplands Väsby kommun 2013-05-14.

Föreningens fastighet består av 12 flerbostadshus i 1-2 våningar med totalt 88 lägenheter varav 10 upplåts med hyresrätt. Den totala boytan är 5 573 kvm och de 451 kvm som tidigare hyrts av kommunen för gruppboende är ombyggt till lägenheter och ingår i totalytan. Föreningen disponerar 117 parkeringsplatser, varav 65 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 7 st 1 rum och kokvrå
- 5 st 1 rum och kök
- 29 st 2 rum och kök
- 36 st 3 rum och kök
- 11 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2018 uppgick till 1 337 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 58 516 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 213 000 kr och markvärde 14 303 000 kr. Värdeår är 1985.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Svelands Fastighetsteknik AB. Avtalet innefattar även fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-04-24.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 520 kr/kvm boyta per år.

Föreningens resultat

Föreningens underskott beror till största delen på kostnader för periodiskt underhåll om 1 789 tkr, avskrivningar om 1 414 tkr samt hyresbortfall från tidigare gruppboende som byggs om till bostadsrätter om 507 tkr. Avskrivningar är ej likvidpåverkande.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marie Lundqvist	ordförande
	Mette Camp Sörensen	bitr. ordförande
	Wilhelm Söder	kassör
	Anneli Vikström	sekreterare
	Bo Eklund	fastighet
	Mikael Öberg	projektledare
	Stefan Eriksson	

Suppleanter Olivia Forsell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson, ordinarie

BoRevision i Sverige AB
Niklas Värenfeldt, suppleant

Valberedning

Annika Bergman sammankallande
Lisa Ekdal

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-11.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2018 inleddes med fortsatt ombyggnation i hus 17. Det tidigare omsorgsboende som nyttjades av Upplands Väsby kommun, blev nu till nio (9) lägenheter, varav fyra (4) rustades upp utifrån tidigare planlösning och de övriga fem (5) gjordes helt om med nya väggar och nya planlösningar. Under sommaren påbörjades mäklarkontakt på Fastighetsbyrån arbetet med att sälja samtliga lägenheterna i hus 17 och under hösten 2018 flyttade de första nya medlemmarna in.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året, vid båda har styrelsen samt några medlemmar deltagit. Rensning av området träd, buskar och sly fortsatte under våren.

Styrelsen beslutade på inrådan från föreningens ekonomiska förvaltning, Fastum, att höja avgiften med 5% för medlemmarna under 2018 då föreningens intäkter inte täcker utgifterna. Hyresgästerna i föreningen har också fått höjt avgift under samma period.

Arbete påbörjades under 2018 med att byta ut tyget på de ljuddämpande väggplattorna i atriumgårdarna. För att hålla nere föreningens kostnader genomförs arbetet av medlemmar i styrelsen varför det tar tid och kommer att pågå under flera år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (89) medlemmar. Under året har 6 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 36 667 (40 076) kr per kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 486	3 727	3 725	3 958
Resultat efter finansiella poster	-4 170	-3 482	-5 519	-3 605
Soliditet (%)	47,36	52,93	56,18	57,64
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,64	1,80	2,04	2,32
Lån per kvm bostadsyta	6 582	7 395	6 828	6 837
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	63	70	65	76
Belåningsgrad	37	45	43	40
Årsavgift per kvm	520	482	484	472

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 404 952	6 047 576	3 065 550	-13 537 994	-3 481 644	48 498 440
Ökning av insatskapital	925 217	1 474 783				2 400 000
Disposition av föregående års resultat:			-336 615	-3 145 029	3 481 644	0
Årets resultat					-4 169 731	-4 169 731
Belopp vid årets utgång	57 330 169	7 522 359	2 728 935	-16 683 023	-4 169 731	46 728 709

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 683 023
årets förlust	-4 169 731
	-20 852 754

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	1 400 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 788 867
i ny räkning överföres	-24 041 621
	-20 852 754

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 290 625	2 157 227
Hysesintäkter	2	1 195 326	1 569 841
Övriga rörelseintäkter	3	9 963	25 440
Summa nettoomsättning		3 495 914	3 752 508
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-171 152	-264 191
Periodiskt underhåll		-1 788 687	-1 736 615
Driftkostnader	4	-2 650 379	-2 496 396
Administrationskostnader	5	-685 265	-284 854
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-180 146	-181 276
Fastighetsskatt/avgift		-134 783	-133 045
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 610 412	-5 096 378
Avskrivning byggnad	7	-1 414 700	-1 414 700
Summa avskrivningar		-1 414 700	-1 414 700
Resultat före finansiella poster		-3 529 198	-2 758 570
Resultat från aktier och andelar		0	-11 000
Ränteintäkter		0	-404
Räntekostnader på fastighetslån		-635 323	-710 823
Övriga räntekostnader		-5 211	-847
Summa kapitalnetto		-640 533	-723 074
Resultat efter finansiella poster		-4 169 731	-3 481 644
Årets resultat		-4 169 731	-3 481 644

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	62 783 753	64 198 453
Mark	7	18 341 072	18 341 072
Pågående arbete	8	11 652 501	3 764 451
Summa materiella anläggningstillgångar		92 777 326	86 303 976
Summa anläggningstillgångar		92 777 326	86 303 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 146	16 285
Övriga fordringar		251 957	226 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	166 569	170 402
Avräkningskonto förvaltare		5 673 102	1 473 281
Summa kortfristiga fordringar		6 114 774	1 886 204
<i>Kassa och bank</i>		1 550	3 656 391
Summa omsättningstillgångar		6 116 324	5 542 595
SUMMA TILLGÅNGAR		98 893 649	91 846 571

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 330 169	56 404 952
Upplåtelseavgifter		7 522 359	6 047 576
Fond för yttre underhåll		2 728 935	3 065 550
Summa bundet eget kapital		67 581 463	65 518 078
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-16 683 023	-13 537 994
Årets resultat		-4 169 731	-3 481 644
Summa ansamlad förlust		-20 852 754	-17 019 638
Summa eget kapital		46 728 709	48 498 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 055 061	40 899 061
Summa långfristiga skulder		36 055 061	40 899 061
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	625 000	100 000
Övriga kortfristiga skulder	11	13 910 000	0
Leverantörsskulder		680 427	1 363 412
Aktuella skatteskulder	12	267 828	262 377
Övriga skulder		85 388	4 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	541 237	718 689
Summa kortfristiga skulder		16 109 880	2 449 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 893 649	91 846 571

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 169 731	-3 481 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 414 700	1 414 700
Förändring skatteskuld/fordran	1 738	4 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 753 293	-2 062 827
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 861	-7 942
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 175	26 694
Förändring av leverantörsskulder	-682 984	901 454
Förändring av kortfristiga skulder	14 338 343	77 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 877 030	-1 065 475
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 888 050	-3 764 451
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 888 050	-3 714 451
Finansieringsverksamheten		
Förändring insatskapital	2 400 000	1 980 000
Förändring av långfristiga skulder	-4 844 000	3 144 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 444 000	5 124 000
Årets kassaflöde	544 980	344 074
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 129 672	4 785 598
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 674 652	5 129 672

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Förvärv av fastigheten och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk paketering. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	30 år

Not 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter, bostäder	787 528	894 916
Hyresintäkter, p-plats	131 493	124 437
Hyresintäkter, garage	376 941	371 070
Hyresintäkter, lokaler	506 832	506 834
Övriga hyresintäkter	3 240	3 240
Hyres- och avgiftsbortfall	-610 708	-330 656
	1 195 326	1 569 841

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Värmeavgifter	0	23 058
Övriga intäkter	9 963	2 382
	9 963	25 440

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	105 598	103 530
Trädgårdsskötsel	245 996	242 256
Städkostnader	108 407	80 543
Snöröjning/sandning	235 905	130 193
Sotning	3 175	0
Serviceavtal	105 396	117 389
Besiktningkostnader	1 148	9 664
El	302 147	234 019
Värme	936 617	950 438
Vatten och avlopp	180 740	206 598
Avfallshantering	247 781	239 428
Försäkringskostnader	111 936	110 607
Kabel-tv	47 155	46 494
Bredband	2 250	1 800
Förbrukningsinventarier	4 375	2 768
Förbrukningsmaterial	9 807	20 670
Övriga driftkostnader	1 946	0
	2 650 379	2 496 397

Not 5 Administrationskostnader

	2018	2017
Kreditupplysningar	2 000	1 250
Hemsida	4 447	4 373
Porto	4 940	4 940
Föreningsgemensamma kostnader	34 141	6 848
Revisionsarvode	24 500	38 945
Ekonomisk förvaltning	116 636	121 612
Bankkostnader	104 297	3 250
Konsultarvoden	165 000	31 000
Juridisk konsultation	147 094	4 375
Gåvor	0	750
Övriga poster	82 210	67 511
	685 265	284 854

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	140 000	140 000
Sociala avgifter på arvoden	40 146	41 276
	180 146	181 276

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	69 827 732	69 827 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 827 732	69 827 732
Ingående avskrivningar	-5 629 279	-4 214 579
Årets avskrivningar	-1 414 700	-1 414 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 043 979	-5 629 279
Redovisat värde mark	18 341 072	18 341 072
Utgående värde mark	18 341 072	18 341 072
Utgående redovisat värde	81 124 825	82 539 525
Taxeringsvärden byggnader	44 213 000	44 213 000
Taxeringsvärden mark	14 303 000	14 303 000
	58 516 000	58 516 000

Not 8 Pågående arbeten

	2018-12-31	2017-12-31
IB	3 764 451	0
Inköp	7 888 050	3 764 451
	11 652 501	3 764 451

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringskostnader	37 330	37 276
Brf Net	1 849	1 859
Comhem	12 026	11 806
Fastum	31 094	30 469
Bredbandsbolaget	0	450
Schneider	84 270	88 542
	166 569	170 402

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	1,25	2019-02-22	17 905 061	17 905 061
Handelsbanken	1,35	2019-04-30	9 750 000	9 850 000
Handelsbanken	1,52	2023-04-30	8 750 000	0
Handelsbanken	1,25	2019-01-07	275 000	0
Handelsbanken			0	9 750 000
Handelsbanken			0	3 494 000
Kortfristig del			-625 000	-100 000
			36 055 061	40 899 061

Lån om 275 000 kr är slutbetalt 2019-01-07 och en extraamortering är gjord på lån om 8 750 000 kr 2019-02-28 med 250 000 kr.

.Av föreningens lån förfaller 27 655 061 061 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Handpenning upplåtelse 2019	160 000	0
Ej reglerade insatser och upplåtelseavgifter	13 750 000	0
	13 910 000	0

Beloppen avser betalningar för nyupplåtna lägenheter i hus 17 men där avtalen är felaktigt skrivna och måste korrigeras under 2019. Ingen insats eller fördelning insats/upplåtelseavgift är åsatta lägenheterna.

Not 12 Aktuella skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskuld	-133 045	-129 332
Beräknad fastighetsskatt	-29 160	-29 160
Beräknad fastighetsavgift	-105 623	-103 885
	-267 828	-262 377

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	59 336	62 647
Upplupna styrelsearvoden	0	140 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	41 276
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	264 063	274 566
Fastighetsel	39 474	22 000
Fjärrvärme	133 308	144 210
Avfallskostnader	13 690	11 990
Övriga upplupna kostnader	9 366	0
	541 237	718 689


Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000

Upplands Väsby den 14/05 2019.



Marie Lundqvist
Ordförande



Mette Camp Sörensen



Bo Eklund



Wilhelm Söder



Mikael Öberg



Stefan Eriksson

Anneli Vikström



Min revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2019



Erik Davidsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Blommelundsvägen, org.nr. 769616-6300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blommelundsvägen 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.

Uppllysning 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blommelvägen 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.

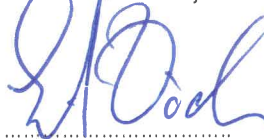
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader (exklusive avskrivningar), amorteringar och avsättningar till underhållsfond. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 27 maj 2019



Érik Davidsson

BoRevision AB