

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lykttändaren

769601-4179

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

5

Balansräkning

6-7

Tilläggsupplysningar/underskrifter

8-11

M

100

cdas
re M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lykttändaren, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Taljan 1 och Taljan 9 i Sollentuna kommun.

På fastigheten finns 2 flerbostadshus, totalt 7 trapphus med adress Engelbrekts Väg 73A-G.

Fastighetens 67 lägenheter fördelar sig enligt följande:

25 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 5003 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg via Söderberg & Partner.

Föreningen har totalt 39 st parkeringsplatser, alla med motorvärmare som kan hyras av våra medlemmar enligt separat kö.

Föreningens stadgar har registrerats 1997-09-02 och uppdaterades 2012-06-27 med anledning av namnbytet, efter fusionen mellan Brf. Lykttändaren 1 och 2 i april 2010.

Nya stadgar antogs sedan vid stämman i maj 2018 samt extra stämma juni 2018.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15 och då deltog 24 medlemmar. På stämman valdes följande medlemmar till föreningens styrelse:

Marianne Jonsson	Ordförande
Roland Eliasson	Ledamot, vice ordförande
Ann-Christine Gozzi	Ledamot
Kristina Olsson	Ledamot
Jonas Bergwall	Suppleant
Fohlke Wiberg	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo
Birger Nordmark



Godkänd revisor
Revisorssuppleant

ADECO Revisorer KB



Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Rune Johansson
Carl Hällje

Ekonomisk förvaltning

Brf Lykttändaren har avtal med BEJO AB avseende den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötsel

Föreningen har sedan 2010 ett avtal med FSS Fastighetsservice AB för den löpande fastighets-skötseln, inklusive jouravtal.

För skötsel av hissar finns ett separat avtal med Hiss-Craft, även det inklusive ett jouravtal.

Händelser under året

Styrelsen har under 2018 hållit 8 styrelsemöten. Vi har utöver detta haft planeringsmöten med FSS angående teknisk förvaltning samt Araskog Trädgård AB angående vår utemiljö.

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar

Under 2018 har styrelsen godkänt 7 överlåtelse, lägenhet nummer 122, 342 (2ggr), 212, 732, 211 samt 133.

Väsentliga händelser under året och tidigare

Energibesiktning slutfördes **2008**.

2009 besiktigades alla lägenheter och i samband med det så monterades brandvarnare i alla lägenheter. Vi gjorde även en radonmätning i gamla Lykttändaren 2, port C-F.

I januari **2010** inledde vi ett samarbete med FSS Fastighetsservice som ansvarar för den tekniska förvaltningen, m.a.o. fastighetsskötseln.

Efter fusionen av Lykttändaren 1 och 2 påbörjade vi under **2011** att omförhandla en del avtal, bl.a. kabel-TV, trappstädning, trädgårdsskötsel, samt skötsel av hissarna. OVK-besiktningen slutfördes under hösten 2011.

2012 byttes elmätarna ut. Föreningen har ett gemensamt avtal men varje lägenhet har individuell mätning av förbrukningen. Vi bytte även ut alla motorvärmarruttag i samarbete med Brf Turebergs Allé. Under året påbörjades också en ombyggnad av vår lekplats som är gemensam för Brf Lykttändaren och Brf Taljan. Detta år gjordes även en radonmätning i port A-B och G, ett tillägg till tidigare mätning från 2009. Mätningen visade att våra värden låg under de gränsvärden som gäller. Året därpå, **2013**, blev den nya lekplatsen klar och så även området runt omkring med både fler sittplatser och nya planteringar. Vi arbetade vidare med vår utemiljö, vi planterade en del nytt och bytte ut en del träd längs parkeringsgatan. FSS gjorde under våren en besiktning av samtliga lägenheter för att få fram aktuell status.

Under **2014** byttes styrregleringen till ventilationen och även flera nödtelefoner i hissarna byttes ut. All belysning i trapphus och entréer har bytts ut till s.k ledlampor. Tillsammans med Brf Taljan bytte vi även ut belysningen på vår gemensamma innergård. Stamspolning genomfördes i samtliga trapphus. FSS fick till uppgift att bygga om ett förråd i källaren och sätta in en separat toalett. På stämman beslöts att föreningen skall teckna ett kollektivt avtal gällande bredband och fr.o.m. november 2014 har medlemmarna tillgång till bredband där kostnaden ingår i avgiften för respektive lägenhet.

FSS fick under **2015** uppdrag att byta ut en del av skärmarna mellan uteplatserna, förbättra belysningen vid entréerna, åtgärda en del fönsterdörrar samt vidta åtgärder för att minska på vattenförbrukningen.

M



2016 bytte vi alla brandvarnare och installerade s.k. vattenvarnare under diskbänkarna. Soprummet byggdes om, målades både in- och utvändigt och så förstärktes belysningen så att det skulle bli lättare att hålla ordning. Under våren bytte vi städbolag till Neonia och vi har numera städning 2 ggr/veckan vintertid. Under hösten bytte vi ut dosorna med portkod till ett system där medlemmarna öppnar med en s.k. elektronisk tag och porttelefoner installerades. Arbetet med att ta fram en hemsida påbörjades. Se www.lykttandaren.bostadsratterna.se, www.lykttandaren.bostadsratterna.se

2017 utfördes en del löpande underhåll samt ventilationskontroll OVK. Vi, tillsammans med Brf Taljan, tecknade ett 3-årigt avtal med Araskog Trädgård AB när det gäller skötseln av vår utemiljö.

Under **2018** fortsatte vi arbetet med ventilation, vi uppdaterade stadgarna, bytte ut belysning i hissarna samt genomförde ännu en stamspolning. Föreningen fyllde 20 år och det firades med att alla medlemmar blev inbjudna till en middag på en restaurang i Sollentuna. 38 medlemmar deltog i festen. Året till ära så beslöt styrelsen också att avgiften för juli månad detta år, 2018, skulle utgå. En extra amortering om 1 miljon gjordes också i samband med att vi lade om ett av föreningens lån.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att per 1 januari 2014 sänka avgifterna med 10% och per 1 april 2016 sänktes avgifterna med ytterligare 5%.

För 2017, 2018 resp 2019 är avgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	3 552 266	3 864 752	3 906 429	4 056 298
Resultat efter finansiella poster	159 339	867 727	834 705	635 544
Soliditet, %	59	57	56	55

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	26 622 000	-	1 684 428	11 638 098
Avsättning till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000
Årets resultat				159 339
Vid årets slut	26 622 000	-	1 760 428	11 721 437

M

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	11 562 098
årets resultat	159 339
Totalt	<u>11 721 437</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 000
överföring till balanserat resultat	<u>11 645 437</u>
Totalt	11 721 437

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M

Adg
16 Ec

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	1	3 552 266	3 864 752
Summa rörelseintäkter		<u>3 552 266</u>	<u>3 864 752</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 337 699	-1 958 999
Avskrivning byggnader	3	-686 050	-686 050
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-30 716	-30 715
Summa rörelsekostnader		<u>-3 054 465</u>	<u>-2 675 764</u>
Rörelseresultat		<u>497 801</u>	<u>1 188 988</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader		-338 462	-321 261
Summa finansiella poster		<u>-338 462</u>	<u>-321 261</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>159 339</u>	<u>867 727</u>
Resultat före skatt		<u>159 339</u>	<u>867 727</u>
Årets resultat		<u>159 339</u>	<u>867 727</u>

W

110
Ee
Ug

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	66 320 733	67 006 783
Byggnadsinventarier	4	215 008	245 724
		<u>66 535 741</u>	<u>67 252 507</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 535 741</u>	<u>67 252 507</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Elavgifter		36 966	-
Skattekonto		91 506	88 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 645	52 065
		<u>175 117</u>	<u>140 695</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 663 660	2 478 025
Summa omsättningstillgångar		<u>1 838 777</u>	<u>2 618 720</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>68 374 518</u>	<u>69 871 227</u>

M

HO *cc* *afag* *afag*

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>			
Insatskapital		26 622 000	26 622 000
Fond för yttre underhåll		1 760 428	1 684 428
		<u>28 382 428</u>	<u>28 306 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 562 098	10 770 371
Årets resultat		159 339	867 727
		<u>11 721 437</u>	<u>11 638 098</u>
Summa eget kapital		<u>40 103 865</u>	<u>39 944 526</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	26 836 299	28 593 531
		<u>26 836 299</u>	<u>28 593 531</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		86 921	52 199
Skatteskulder		177 684	173 061
Övriga skulder		-	25 668
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		757 232	758 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 517	323 704
		<u>1 434 354</u>	<u>1 333 170</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 374 518</u>	<u>69 871 227</u>

M

100 *ckg* *se* *UJ*

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 15 kr/kvm lägenhetsyta och år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Styrelsen beslutade att per 1 januari 2014 sänka avgifterna med 10% och per 1 april 2016 sänktes avgifterna med ytterligare 5%. För 2017 sam för 2018 är avgifterna oförändrade.

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter	3 450 997	3 764 724
Hysesintäkter, P-platser	98 100	96 075
Övriga intäkter	3 169	3 953
Summa	3 552 266	3 864 752

W

100
Se
adag
W



Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	86 808	84 768
Städning	154 852	98 917
Sotning, ventilation	84 303	1 350
Hiss	101 640	84 087
Gård	162 712	152 078
Pannrum, undercentral	13 138	-
Snöröjning	23 503	13 726
Reparation och underhåll	147 274	78 827
Elavgifter	65 282	46 996
Uppvärmning	561 569	534 018
Vatten och avlopp	157 569	139 413
Sophämtning	148 899	165 402
Fastighetsförsäkringar	53 443	53 490
Bredband, Kabel-TV	192 774	157 230
Övriga fastighetskostnader	14 027	12 127
Fastighetsavgift	89 579	88 105
Styrelsearvoden	87 900	86 739
Revisionsarvoden	13 000	24 500
Ekonomisk förvaltning	100 957	99 277
Övriga förvaltningskostnader	53 007	14 847
Arbetsgivaravgift, löneskatt	25 463	23 102
Summa	2 337 699	1 958 999

Not 3 Byggnad och mark

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Söderberg & Partners. Föreningen äger fastigheten Taljan 1 och Taljan 9 i Sollentuna kommun.

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 605 000	68 605 000
Ingående avskrivning enligt plan	-11 373 217	-10 687 167
Årets avskrivning enligt plan	-686 050	-686 050
Mark	9 775 000	9 775 000
Utgående bokfört värde	66 320 733	67 006 783
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
///	73 200 000	73 200 000

Handwritten signatures and initials:



Not 4 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier	307 155	307 155
Ingående avskrivningar enligt plan	-61 431	-30 716
Årets avskrivning enligt plan	-30 716	-30 715
Utgående bokfört värde	215 008	245 724

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB		
Ränta 1,37 %		
Ingående bokfört värde	6 057 817	6 200 353
Nästa års amortering	-142 536	-142 536
Utgående bokfört värde	5 915 281	6 057 817
SBAB		
Ränta 1,32 %		
Ingående bokfört värde	4 783 458	4 893 418
Nästa års amortering	-109 960	-109 960
Utgående bokfört värde	4 673 498	4 783 458
SBAB, rörlig ränta		
Ränta 0,79 %		
Ingående bokfört värde	3 885 016	4 001 244
Årets amortering	-1 000 000	
Nästa års amortering	-116 228	-116 228
Utgående bokfört värde	2 768 788	3 885 016
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-03-25		
Ränta 1,73 %		
Ingående bokfört värde	5 525 904	5 654 412
Nästa års amortering	-128 508	-128 508
Utgående bokfört värde	5 397 396	5 525 904
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,652 %		
Ingående bokfört värde	4 082 879	4 212 879
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	3 952 879	4 082 879
Swedbank Hypotek, rörlig ränta 90 dagar		
Ränta 0,973 %		
Ingående bokfört värde	4 258 457	4 388 457
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	4 128 457	4 258 457
Summa utgående bokfört värde	26 836 299	28 593 531
Kortfristig del av långfristiga skulder	-757 232	-757 232

M

110
Ker
Ull
Chad

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		51 758 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2019-02-25



Marianne Jonsson



Roland Eliasson



Ann-Christine Gozzi



Kristina Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-02-28



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lykttändaren
Org.nr. 769601-4179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lykttändaren 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 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 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:

M

- 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 Lykttändaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 trygghande 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 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 28 februari 2019


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR