

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stören 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars-Åke Edenfeldt	Ledamot	
Dal-Chung Kim	Ledamot	Sålt. Uppdraget avslutas på stämman
Inger Katarina Marteleur	Ledamot	
Sarantos Stasinakis	Ledamot	
Frida Annica Sundh	Ledamot	Sålt. Uppdraget avslutas på stämman
Jane Maria Elisabet Wennerström	Ledamot	Sålt. Uppdraget avslutas på stämman
Karl-Erik Cedemo	Suppleant	
Thomas Anders Häggqvist	Suppleant	
Gautam Parekh	Suppleant	Uppdraget avslutas på stämman

82

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frida Annica Sundh och Jane Maria Elisabet Wennerström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bodil Nordin

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Christian Ahlstedt

Eva Jarder

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-30. Extra stämma med anledning av stadgeändring och kollektiv bredbandsuppkoppling.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Stören 15	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

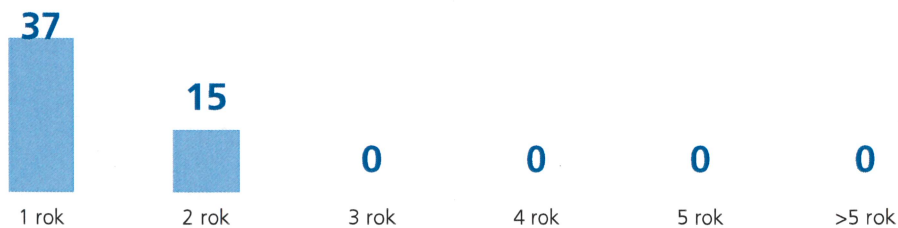
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 290 m², varav 1 985 m² utgör lägenhetsyta och 305 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotvård	48 m ²	Löpande
Café	31 m ²	Löpande
Kakeldax	113 m ²	Löpande
Låsmakarna	79 m ²	Löpande
Svenska UMTS Nät	2 m ²	Löpande
TeliaSonera Mobile Networks	2 m ²	Löpande
Frisör	32 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya källarförråd uppsatta i källaren. Flytt från vindsförråd ner till källaren under 2019	2019	
Värmesystemet	2019	
Nya vitvaror i tvättstuga	2018	
Elstammar	2018	
Fönsterrenovering	2017	Klart.
Planerat underhåll	År	
Isolering av vinden	2019	
Yttertak	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Snöskottning på taket	Takjour
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning
Medlemservice	Bostadsrätterna
Städning	Anne Blom
Matta i entrén	Berendsen
Hissbesiktning	Dekra
Hiss	ManKan Hiss

87

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 182 399	2 153 231
Finansiella intäkter	1 088	1 137
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 890
Ökning av långfristiga skulder	4 413 801	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 357 248	19 867
	7 954 536	2 180 125

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 046 584	3 482 190
Finansiella kostnader	196 122	182 779
Ökning av kortfristiga fordringar	91 287	0
Minskning av långfristiga skulder	0	79 605
	10 333 993	3 744 574

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

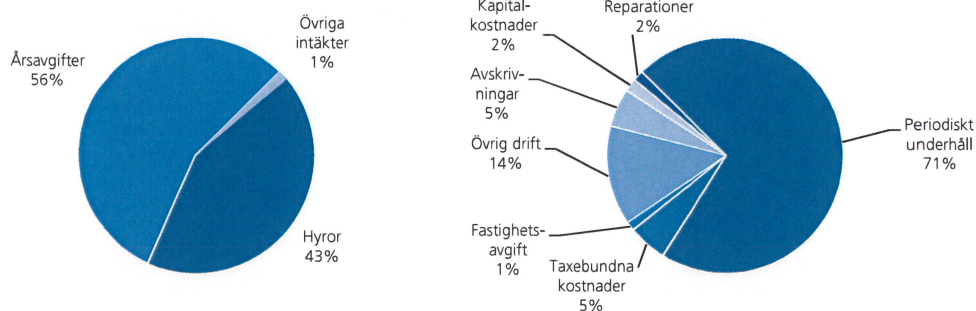
2 779 311 **5 158 768**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-2 379 457 **-1 564 449**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av elstammar är klart till alla lägenheter och fastigheten samt Trefas och nya säkringskåp med snabbsäkring i varje lägenhet.
- Ny Elcentral i källaren
- Ny värmeanläggning installerad. Inreglering och nya termostatventiler monterade på radiatorerna i alla lägenheter
- Ny tvättstuga klar. En bokningsbar med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp. Två stycken obokningsbara pelare med 1 tvättmaskin, 1 torktumlare och 1 litet torkskåp vardera.
- Ny planlösning med nya väggar i källaren. Källaren är ommålad.
- Källarförråd installerade. Fördelning av källarförråd är påbörjad och kommer att avslutas under våren 2019.
- Ny WC i källaren
- Förberett för fiberinkoppling till alla lägenheter. Upphandling av kollektiv bredbandsanslutning pågår.
- Stampsplning gjord i alla lägenheter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	658	624	614
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 880	1 854	1 795	1 720
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 206	9 747	9 791	9 821
Elkostnad/m ² totalyta	32	29	32	31
Värmekostnad/m ² totalyta	169	195	201	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	29	28	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	80	78	129
Soliditet (%)	53	66	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 628	-2 080	-449	-2 037
Nettoomsättning (tkr)	2 182	2 153	2 067	2 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 985 m² bostäder och 305 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 100 534	0	0	37 100 534
Upplåtelseavgifter	4 137 799	0	0	4 137 799
Fond för yttre underhåll	220 127	150 645	-800 000	869 482
S:a bundet eget kapital	41 458 460	150 645	-800 000	42 107 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 971 498	-150 645	-1 279 559	-4 541 295
Årets resultat	-8 628 176	-8 628 176	2 079 559	-2 079 559
S:a ansamlad förlust	-14 599 674	-8 778 821	800 000	-6 620 853
S:a eget kapital	26 858 786	-8 628 176	0	35 486 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 628 176
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 820 853
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 645
summa balanserat resultat	-14 599 674

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

200 000
-14 399 674

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 182 399	2 153 231
Summa rörelseintäkter		2 182 399	2 153 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-9 194 197	-3 095 225
Övriga externa kostnader	Not 4	-736 985	-299 418
Personalkostnader	Not 5	-115 402	-87 547
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-568 957	-568 957
Summa rörelsekostnader		-10 615 541	-4 051 147
RÖRELSERESULTAT		-8 433 142	-1 897 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 088	1 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 122	-182 779
Summa finansiella poster		-195 034	-181 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 628 176	-2 079 559
ÅRETS RESULTAT		-8 628 176	-2 079 559

80

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	47 469 255	47 993 642
Inventarier	Not 8	579 407	623 977
Summa materiella anläggningstillgångar		48 048 662	48 617 619
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 048 662	48 617 619
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 464	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 722 932	4 932 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	96 692
Summa kortfristiga fordringar		2 740 396	5 029 541
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		267 541	266 567
Summa kassa och bank		267 541	266 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 007 937	5 296 107
SUMMA TILLGÅNGAR		51 056 599	53 913 726

BN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 238 333	41 238 333
Fond för yttre underhåll	Not 11	220 127	869 482
Summa bundet eget kapital		41 458 460	42 107 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 971 498	-4 541 295
Årets resultat		-8 628 176	-2 079 559
Summa fritt eget kapital		-14 599 674	-6 620 853
SUMMA EGET KAPITAL		26 858 786	35 486 962
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 830 155	17 416 354
Summa långfristiga skulder		21 830 155	17 416 354
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	79 605	79 605
Leverantörsskulder		1 684 797	257 699
Skatteskulder		266 204	262 616
Övriga skulder		71 759	86 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	265 293	323 965
Summa kortfristiga skulder		2 367 658	1 010 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 056 599	53 913 726

82

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 År	100 År
Säkerhetsdörrar	20 År	20 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 222 285	1 180 954
Hyror bostäder	140 548	140 304
Hyror lokaler momspliktiga	686 734	676 413
Hyror lokaler	103 550	100 930
Hyresrabatt	-24 000	-2 500
Varmvattenintäkter	1 200	600
Värmeintäkter	39 424	39 424
Avgift andrahandsuthyrning	12 636	17 058
Öresutjämning	22	48
	2 182 399	2 153 231

BN

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 735	33 455
	Fastighetskötsel beställning	0	868
	Snöröjning/sandning	15 265	419
	Städning entreprenad	129 103	138 028
	Mattvätt/Hyrmattor	4 212	4 078
	Hissbesiktning	2 482	2 394
	Bevakning	0	12 621
	Gemensamma utrymmen	5 943	458
	Gård	0	321
	Serviceavtal	3 210	14 140
	Förbrukningsmateriel	6 298	1 530
	Brandskydd	0	14 771
		199 247	223 085
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	24 390	12 089
	Brf Lägenheter	21 518	183 696
	Lokaler	0	9 598
	Gemensamma utrymmen	19 920	0
	Tvättstuga	0	7 525
	Källare	24 037	0
	Lås	7 585	1 661
	VVS	42 444	21 501
	Ventilation	1 710	3 802
	Elinstallationer	1 039	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 039	7 056
	Hiss	9 541	9 038
	Fasad	0	40 069
	Skador/klotter/skadegörelse	1 139	29 880
	Vattenskada	0	99 251
		154 362	425 166
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 245 851	1 244 673
	Tvättstuga	306 938	70 200
	Källare	5 116 078	0
	Fönster	0	9 774
		7 668 867	1 324 647
	Taxebundna kostnader		
	El	73 165	67 083
	Värme	386 279	447 292
	Vatten	63 366	67 204
	Sophämtning/renhållning	47 751	58 191
		570 561	639 770
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 415	54 066
	Tomträttsavgäld	348 375	260 950
	Kabel-TV	14 057	13 700
	Bredband	26 639	21 311
		467 486	350 027
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 674	132 530
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 194 197	3 095 225

an

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	169	0
	Tele- och datakommunikation	1 484	886
	Juridiska åtgärder	72 395	129 622
	Inkassering avgift/hyra	3 425	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	1 493	23 732
	Föreningskostnader	8 238	3 898
	Styrelseomkostnader	593	0
	Förvaltningsarvode	133 361	87 414
	Administration	108 903	3 872
	Konsultarvode	401 013	40 369
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		736 985	299 418

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	100 000	67 000
	Sociala kostnader	15 402	20 547
		115 402	87 547

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	524 387	524 387
	Inventarier	44 570	44 570
		568 957	568 957

DN

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 421 855	50 421 855
	Utgående anskaffningsvärde	50 421 855	50 421 855
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 428 213	-1 903 825
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 387	-524 387
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 952 600	-2 428 213
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 469 255	47 993 642
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 522 000	18 522 000
	Taxeringsvärde mark	31 693 000	31 693 000
		50 215 000	50 215 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
	Lokaler	6 415 000	6 415 000
		50 215 000	50 215 000
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	891 395	891 395
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	891 395	891 395
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-267 418	-222 849
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 570	-44 570
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-311 988	-267 419
	Redovisat restvärde vid årets slut	579 407	623 976
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	132 537	40 647
	Momsavräkning	78 625	0
	Klientmedel hos SBC	2 511 770	4 892 202
		2 722 932	4 932 849

Handwritten signature

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	18 225
	Kabel-TV	0	3 464
	Bredband	0	5 328
	Tomträttsavgäld	0	69 675
		0	96 692

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	869 482	821 837
	Reservering enligt stadgar	150 645	150 645
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-800 000	-103 000
	Vid årets slut	220 127	869 482

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,980 %	2 001 169	2 020 465	2019-02-05
	SBAB	0,990 %	6 437 343	6 463 909	2019-02-15
	SBAB	1,120 %	5 501 311	5 533 061	2019-03-05
	SBAB	1,150 %	3 469 937	3 478 524	2019-03-07
	SBAB	0,950 %	4 500 000	0	2019-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		21 909 760	17 495 959	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-79 605	-79 605	
			21 830 155	17 416 354	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 511 735 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

BN

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Städning entreprenad	0	11 494
	El	0	2 234
	Värme	0	66 607
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	50 982	50 982
	Sociala avgifter	0	16 018
	Ränta	1 107	1 201
	Avgifter och hyror	214 178	150 429
		265 293	323 965

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har fått föreningens godkännade på års- och extrastämmor att gå vidare med att sälja föreningens råvind så att denna görs om till lägenheter. I och med detta arbete så kommer även tak och fasad att gås igenom.

Jan

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 3 2019



Lars-Åke Edenfeldt
Ledamot



Dal-Chung Kim
Ledamot



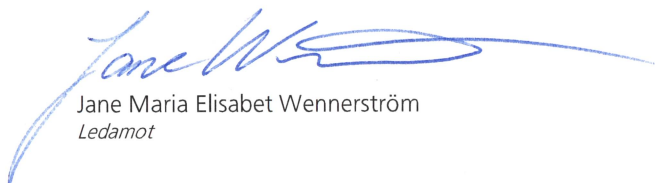
Inger Katarina Marteleur
Ledamot



Sarantos Stasinakis
Ledamot



Frida Annica Sundh
Ledamot



Jane Maria Elisabet Wennerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 - 2019



Bodil Nordin
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 15
Org.nr. 769607-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stören 15 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

BN

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 Bostadsrättsföreningen Stören 15 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

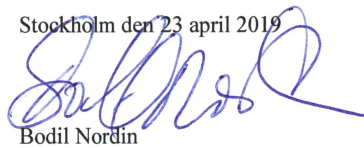
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 23 april 2019



Bodil Nordin

Auktoriserad revisor