



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Annandagen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Annandagen

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 2015 och 2034.
- 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 bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Forsberg	Ledamot
Marcus Hernhag	Ledamot
Mikael Jansson	Ledamot
Patrick Zetterström	Ledamot
Victor Lindh	Ledamot

Niklas Pertoft Nyman	Suppleant
Rickard Dahlberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
-------------	------------------	------------------------

Valberedning

Kicki Ersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Annandagen 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

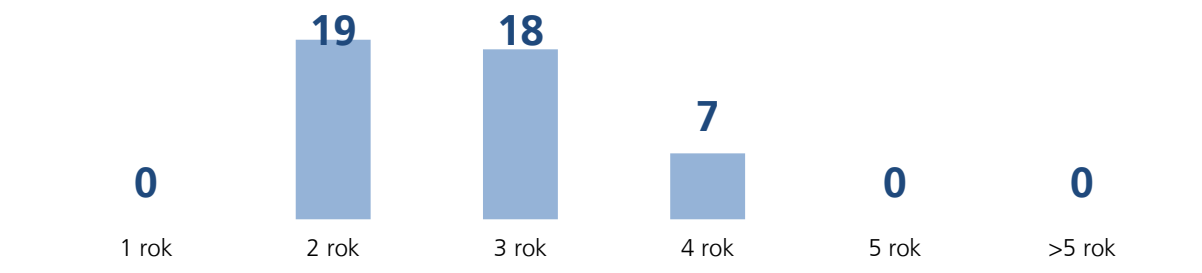
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 998 m², varav 2 998 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av ytterligare en hiss	2019	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband kollektivt avtal till 2023	Ownit
Ekonomiförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	FT Drift
Digital-TV kollektivt avtal till 2020	Comhem
Grovsopor	Casab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning	Peab
Städning	Söder om Söder
Trädgård	Dicenta

Föreningens ekonomi

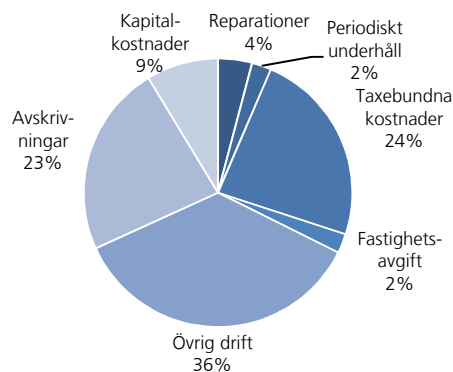
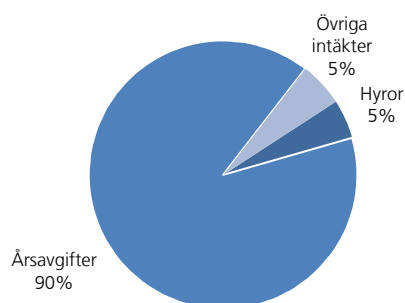
2018 präglades av klart lägre kostnader för underhåll jämfört med 2017. Kostnaderna för sotning/OVK påverkade negativt, liksom de nya låsen till vindsutrymme och bodar. Det nya skalskyddet i form av portsystemen ökade anläggningstillgångarna med 192 500 kr, men den investeringen periodiseras över 20 år och belastar därmed resultatet i form av en årlig avskrivningskostnad.

Föreningens resultat 2018 förbättrades och då avskrivningskostnaderna inte påverkar kassaflödet blev inbetalningarna till föreningen större än utbetalningarna. De likvida medlen har därför stigit kraftigt och var vid årsskiftet 1,29 miljoner kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	825 576	1 530 433
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 546 041	2 542 209
Finansiella intäkter	62	1 027
Ökning av kortfristiga skulder	155 551	0
	2 701 654	2 543 236
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 744 632	2 413 660
Finansiella kostnader	220 807	243 071
Ökning av materiella anläggningstillgångar	192 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 682	8 473
Minskning av långfristiga skulder	73 828	573 828
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 061
	2 239 449	3 248 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 287 780	825 576
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	462 205	-704 857

*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

Föreningen fick ett nytt skalskydd med nya passersystem i portarna. Låsen och nycklarna till föreningens gemensamma utrymmen har också bytts.

Under 2018 genomfördes en OVK och sotning av alla ventilationstrummor.

Fastigheten har fått termostater i vind och entréer för att föreningen ska kunna optimera inställningar av värm och energiåtgång för att sänka kostnaderna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 482	7 507	7 698	7 723
Elkostnad/m ² totalyta	36	28	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	126	125	112	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	81	105	168
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9	-697	94	-242
Nettoomsättning (tkr)	2 546	2 542	2 554	2 551

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 m² bostäder.

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	31 300 000	0	0	31 300 000
Fond för yttre underhåll	1 730 026	328 000	-900 207	2 302 233
S:a bundet eget kapital	33 030 026	328 000	-900 207	33 602 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 439 272	-328 000	203 370	-1 314 642
Årets resultat	-9 095	-9 095	696 837	-696 837
S:a ansamlad förlust	-1 448 366	-337 095	900 207	-2 011 479
S:a eget kapital	31 581 660	-9 095	0	31 590 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 095
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 111 272
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 000
summa balanserat resultat	-1 448 367

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	60 000
att i ny räkning överförs	-1 388 367

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	2 545 831	2 541 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210	600
Summa rörelseintäkter		2 546 041	2 542 209
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 588 064	-2 206 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 802	-140 899
Personalkostnader	Not 6	-47 766	-66 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-589 759	-583 343
Summa rörelsekostnader		-2 334 391	-2 997 002
RÖRELSERESULTAT		211 650	-454 793
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	1 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 807	-243 071
Summa finansiella poster		-220 745	-242 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 095	-696 837
ÅRETS RESULTAT		-9 095	-696 837

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 237 446	53 634 705
Inventarier	Not 9	0	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		53 237 446	53 634 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 237 446	53 634 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 310 640	840 756
Summa kortfristiga fordringar		1 310 640	840 756
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		653	651
Summa kassa och bank		653	651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 311 293	841 407
SUMMA TILLGÅNGAR		54 548 740	54 476 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 300 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 730 026	2 302 233
Summa bundet eget kapital		33 030 026	33 602 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 439 272	-1 314 642
Årets resultat		-9 095	-696 837
Summa fritt eget kapital		-1 448 366	-2 011 479
SUMMA EGET KAPITAL		31 581 660	31 590 754
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 577 235	22 431 304
Summa långfristiga skulder		7 577 235	22 431 304
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 854 069	73 828
Leverantörsskulder		248 359	88 181
Övriga skulder		1 800	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	285 617	290 244
Summa kortfristiga skulder		15 389 845	454 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 548 740	54 476 111

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 ianspråktagande 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Passersystem	20 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 289 950	2 289 950
Hyror lokaler	12 000	0
Hyror garage/parkering moms	0	4 320
Hyror parkering moms	0	1 800
Hyror garage/parkering	108 231	101 850
Kabel-TV intäkter	43 289	44 953
Bredbandsintäkter	87 120	87 120
Överlåtelse/pantsättning	5 383	11 608
Öresutjämning	-142	8
	2 545 831	2 541 609

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	210	600
	210	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 922	48 173
	Fastighetsskötsel beställning	1 534	11 740
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	90 848	79 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 640	0
	Snöröjning/sandning	57 189	44 038
	Städning entreprenad	67 200	65 742
	Mattvätt/Hyrmattor	10 150	2 900
	Sotning	102 228	0
	Hissbesiktning	4 125	4 000
	Myndighetstillsyn	12 375	0
	Gård	982	1 704
	Serviceavtal	21 432	17 163
	Förbrukningsmateriel	0	3 050
		418 624	278 009
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	8 324
	Sophantering/återvinning	0	3 281
	Entré/trapphus	2 632	1 874
	Lås	28 993	0
	VVS	23 137	469
	Elinstallationer	10 012	4 492
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	469
	Hiss	18 940	2 075
	Tak	0	32 176
	Fasad	0	938
	Mark/gård/utemiljö	6 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	15 100	5 787
		105 063	59 884
	Periodiskt underhåll		
	Lås	60 000	0
	Hiss	0	581 978
	Fönster	0	88 500
	Mark/gård/utemiljö	0	147 250
	Garage/parkering	0	82 479
		60 000	900 207
	Taxebundna kostnader		
	El	106 776	83 570
	Värme	376 517	374 350
	Vatten	69 144	63 134
	Sophämtning/renhållning	51 595	49 272
		604 032	570 326
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 045	36 696
	Tomträttsavgäld	172 100	172 100
	Kabel-TV	43 252	44 057
	Bredband	87 120	87 120
		341 517	339 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 828	57 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 588 064	2 206 259

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	36	0
	Tele- och datakommunikation	2 470	1 671
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 375
	Föreningskostnader	12 838	13 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 180
	Förvaltningsarvode	62 399	52 407
	Förvaltningsarvoden övriga	0	37 141
	Administration	6 158	7 384
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	2 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 400	5 290
		108 802	140 899
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 700	51 000
	Sociala kostnader	11 066	15 502
		47 766	66 502
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	574 405	574 405
	Förbättringar	15 354	8 937
		589 759	583 343

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 545 767	57 545 767
	Nyanskaffningar	192 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 738 267	57 545 767
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 911 062	-3 327 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-589 759	-583 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 500 821	-3 911 062
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 237 446	53 634 705
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		47 400 000	47 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
		47 400 000	47 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 169	27 169
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 169	27 169
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 170	-27 170
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 170	-27 170
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	-1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	21 786	12 866
	Skattefordran	1 727	2 695
	Momsavräkning	0	270
	Klientmedel hos SBC	1 287 127	824 925
		1 310 640	840 756

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 302 233	1 974 233
	Reservering enligt stadgar	328 000	328 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-900 207	0
	Vid årets slut	1 730 026	2 302 233

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,970 %	1 487 648	1 487 648	Rörligt
	Swedbank	1,030 %	7 792 464	7 806 588	2019-04-25
	Swedbank	1,010 %	5 573 957	5 633 661	2019-04-25
	Handelsbanken	0,970 %	7 577 235	7 577 235	2020-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		22 431 304	22 505 132	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 854 069	-73 828	
			7 577 235	22 431 304	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 062 164 kr.

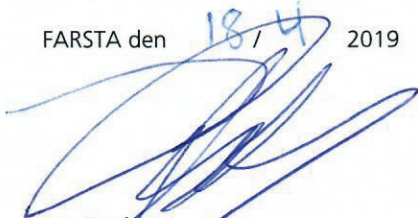
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	46 200	52 500
	Sociala avgifter	14 516	16 275
	Ränta	14 963	17 784
	Avgifter och hyror	209 938	195 860
	Snöröjning/sandning	0	7 825
		285 617	290 244

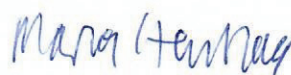
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	De planerade underhållen för 2019 är i första hand investeringar så ytterligare en hiss kommer upp i samma standard som den i port17.
	Vi överväger förbättringar av parkeringen, där ett par trädholmar håller på att vissna och styrelsen kommer att föreslå årsstämman vår 2019 att föreningen gör nya p-platser där, eventuellt med laddstolpe för elbil.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 18 / 4 2019



Jan Forsberg
Ledamot



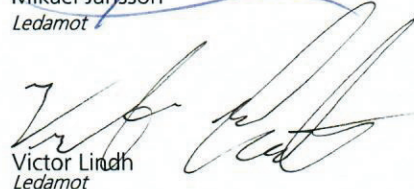
Marcus Hernhag
Ledamot



Mikael Jansson
Ledamot



Patrick Zetterström
Ledamot



Victor Lindh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annandagen, org.nr 716420-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annandagen 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 kassaflödeför 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 har 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 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

Mitt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Annandagen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-05-06



Per Engzell
Auktoriserad revisor