

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg

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 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kenneth Graham Crawford	Ledamot
Karl Ulf Hessner	Ledamot
Eivor Elisabeth Nyberg	Ledamot
Kjell Magnus Skytt	Ledamot
Carl Jonas Thomas Ullman	Ledamot

Ali Henry Khaldi	Suppleant
Inga Nele Sigurs	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Kristina Vera Jr	Sammanställande
Claes Åberg	

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-19. Enda punkten på stämman var fastställande av nya stadgar för föreningen.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-28. På stämman informerades om och fattades beslut om installation av Solceller på föreningens tak.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kassen 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 5 flerbostadshus.

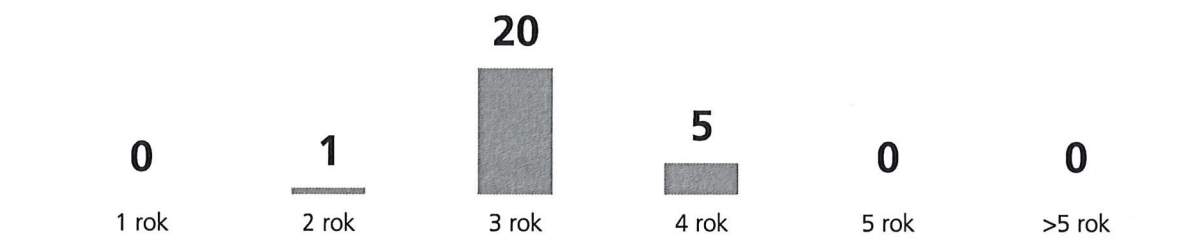
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m², varav 2 281 m² utgör lägenhetsyta och 625 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Marskötsel	Bonnedahls Trädgård
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone
El	SEOM
Värme	Egen bergvärmeanläggning, sköts av FSS
Vatten	SEOM
Sophämtning	SEOM
Återvinning	Office Recycling
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Revision	KPMG
Garageportservice	UNA Portar
Takskottning	Solid Fastighetspartner AB

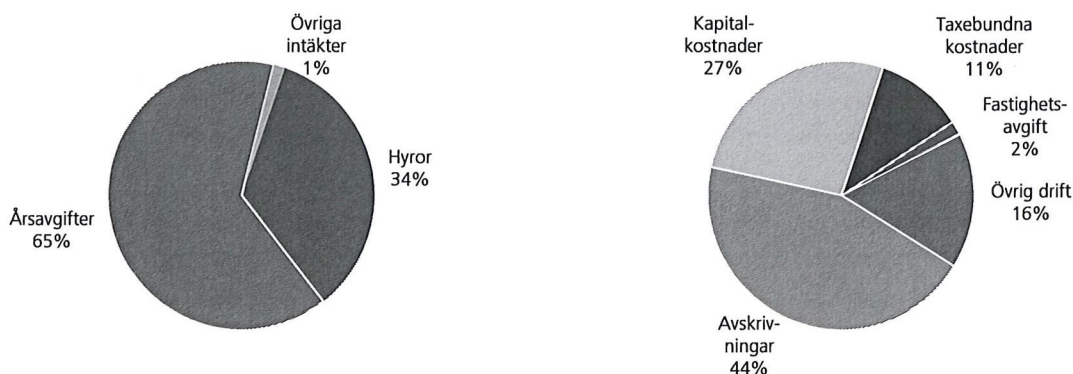
Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 581 773	1 367 961
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 341 677	2 392 146
Finansiella intäkter	149	57
Minskning kortfristiga fordringar	1 876	0
Ökning av kortfristiga skulder	15 135	0
	2 358 837	2 392 203
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	817 059	830 461
Finansiella kostnader	730 265	967 654
Ökning av materiella anläggningstillgångar	37 760	87 754
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 648
Minskning av långfristiga skulder	186 740	186 740
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 134
	1 771 824	2 178 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 168 786	1 581 773
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	587 013	213 812

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

[Handwritten signatures and initials]

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

NYA STADGAR

Föreningen har under året tillsammans med SBC:s jurister uppdaterat stadgarna för att harmonisera med ny lagstiftning och för att rensa bort inaktuell information som avsåg byggandet av fastigheten. De nya stadgarna registrerades och gäller från den 13 november 2018.

MILJÖ

Under året har styrelsen arbetat med flera aktiviteter med långsiktig inriktning på miljöansvar:

Mer miljövänlig förpackningsinsamling

Vi har bytt leverantör för insamling av förpackningar. Detta har inneburit ett mer effektivt hämtningschema och dessutom med fordon som använder miljövänligt bränsle. Förutom bättre service innebär avtalet en 25 % -ig kostnadsänkning.

Elbilsladdningen i garaget driftsatt

2017 installerades 12 elbilsaddare i garaget med ett 50 % -igt bidrag från Klimatklivet. Dessa har driftsatts och börjat användas av medlemmarna under 2018.

Beslutad investering av Solceller

Styrelsen har också tagit fram underlag för installation av Solceller på taket. Vid en extra föreningsstämma i november 2018 beslutades att göra denna investering. Anläggningen beställdes i december 2018 och installation är planerad till våren 2019. Vi beräknar en årlig minskning av föreningens elförbrukning med ca 25 %. Styrelsen har ansökt och fått statligt bidrag för investeringen. Totalkostnaden är beräknad till 700 000 kr och vi är beviljade 30 % bidrag från staten vilket innebär ca 200.000 kr. Föreningens likviditet är god och inga lån behöver tas för nettot.

Rådgivningsbesök från kommunens miljörådgivare

I december 2018 bokade styrelsen besök från kommunens energirådgivare och en miljökonsult. Detta har resulterat i en rapport med ett antal potentiella förbättringsområden avseende energianvändning. Styrelsen skall nu analysera rapporten för att se vad som är möjligt att genomföra under 2019 och framåt.

[Handwritten signatures and initials]

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	663	663	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 658	1 710	1 394	1 261
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 602	17 684	17 766	17 847
Elkostnad/m ² totalyta	58	47	42	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	21	27	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	251	333	337	366
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-425	-621	-635	-648
Nettoomsättning (tkr)	2 338	2 359	2 263	2 260

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 281 m² bostäder och 625 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	104 500 000	0	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	0	82 080
Fond för yttre underhåll	340 397	203 000	-86 330	223 727
S:a bundet eget kapital	104 922 477	203 000	-86 330	104 805 807
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 850 567	-203 000	-534 235	-2 113 332
Årets resultat	-425 446	-425 446	620 565	-620 565
S:a ansamlad förlust	-3 276 013	-628 446	86 330	-2 733 897
S:a eget kapital	101 646 464	-425 446	0	102 071 910

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-425 446
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 647 567
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
summa balanserat resultat	-3 276 013

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 276 013
----------------------------------	-------------------

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

  
su

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 337 897	2 358 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 780	33 348
Summa rörelseintäkter		2 341 677	2 392 146
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-694 194	-700 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 781	-112 945
Personalkostnader	Not 6	-17 084	-16 596
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 219 948	-1 214 653
Summa rörelsekostnader		-2 037 007	-2 045 115
RÖRELSERESULTAT		304 671	347 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 265	-967 654
Summa finansiella poster		-730 116	-967 597
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 446	-620 565
ÅRETS RESULTAT		-425 446	-620 565

Handwritten signatures and initials:





Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	140 008 798	141 190 986
Summa materiella anläggningstillgångar	140 008 798	141 190 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	140 008 798	141 190 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 195 945	1 611 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	19 035	17 070
Summa kortfristiga fordringar	2 214 980	1 628 294
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	18 177	19 726
Summa kassa och bank	18 177	19 726
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 233 157	1 648 020
SUMMA TILLGÅNGAR	142 241 955	142 839 006

Handwritten signatures and initials:





Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	340 397	223 727
Summa bundet eget kapital		104 922 477	104 805 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 850 567	-2 113 332
Årets resultat		-425 446	-620 565
Summa fritt eget kapital		-3 276 013	-2 733 897
SUMMA EGET KAPITAL		101 646 464	102 071 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 962 985	40 149 725
Summa långfristiga skulder		39 962 985	40 149 725
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	186 740	186 740
Leverantörsskulder		33 973	47 143
Skatteskulder		90 540	90 540
Övriga skulder		31 793	29 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	289 460	263 080
Summa kortfristiga skulder		632 506	617 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 241 955	142 839 006

Handwritten signatures and initials:





Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	150 år	150 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Yttertak	40 år	40 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Stamkomplettering	30 år	30 år
Laddningsstation el	15 år	15 år
Luftbehandlingssystem	15 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 508 330	1 513 251
Hyrer lokaler momspliktiga	538 811	555 840
Hyrer lokaler	0	42
Hyrer garage moms	2 400	2 800
Hyrer parkering	24 000	24 250
Hyrer garage	235 700	231 010
Elintäkter	2 000	400
Värmeintäkter	24 201	23 798
Överlåtelse/pantsättning	2 471	7 421
Öresutjämning	-16	-13
	2 337 897	2 358 798

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	0	5 534
	Försäkringsersättning	0	27 394
	Övriga intäkter	3 780	420
		3 780	33 348
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	163 765	159 196
	Fastighetsskötsel beställning	6 078	4 381
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 200	0
	Snöröjning/sandning	16 566	13 155
	Städning enligt beställning	1 599	1 538
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 054
	Hissbesiktning	0	5 772
	Myndighetstillsyn	4 200	0
	Sophantering	1 710	0
	Gård	9 876	6 150
	Serviceavtal	6 051	8 496
	Förbrukningsmateriel	24 103	6 642
	Teleport/hissanläggning	5 219	4 926
		288 367	222 310
	Reparationer		
	Lokaler	0	10 777
	VVS	4 459	1 564
	Ventilation	23 026	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	29 912
		27 484	42 253
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	14 744
	Mark/gård/utemiljö	0	71 586
		0	86 330
	Taxebundna kostnader		
	El	169 987	136 521
	Vatten	71 599	60 116
	Sophämtning/renhållning	54 132	68 967
		295 718	265 604
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 237	32 003
	Självrisk	0	7 150
	Bredband	5 118	0
		37 355	39 153
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 270	45 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	694 194	700 920

Allyson Shott
AW
me

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	188
	Tele- och datakommunikation	4 565	8 902
	Juridiska åtgärder	0	14 391
	Revisionsarvode extern revisor	34 440	30 750
	Föreningskostnader	1 605	714
	Fritids- och trivselkostnader	1 102	829
	Förvaltningsarvode	36 042	34 792
	Förvaltningsarvoden övriga	7 020	10 173
	Administration	7 313	8 455
	Korttidsinventarier	1 396	0
	Konsultarvode	11 993	3 752
		105 781	112 945
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 000	13 000
	Sociala kostnader	4 084	3 596
		17 084	16 596
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	609 511	609 511
	Yttertak K3	87 500	87 500
	Fasader/balkonger K3	116 667	116 667
	Stomkomplettering förening K3	200 000	200 000
	Luftbehandlingssystem K3	200 420	200 000
	Fastighetsl. inkl. svagströ K3	5 850	975
		1 219 948	1 214 653

Margareta Sjöström
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 439 834	145 352 080
	Nyanskaffningar	37 760	87 754
	Utgående anskaffningsvärde	145 477 594	145 439 834
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 248 848	-3 034 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 219 948	-1 214 653
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 468 796	-4 248 848
	Planenligt restvärde vid årets slut	140 008 798	141 190 986
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 925 435	32 925 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 208 000	34 208 000
	Taxeringsvärde mark	10 519 000	10 519 000
		44 727 000	44 727 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	40 200 000
	Lokaler	4 527 000	4 527 000
		44 727 000	44 727 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	5 534
	Skattekonto	45 336	13
	Klientmedel hos SBC	2 150 609	1 562 047
	Fordringar	0	43 630
		2 195 945	1 611 224
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	8 059	8 059
	Förvaltningsarvode	9 371	9 011
	Förvaltningsarvode övrigt	1 605	0
		19 035	17 070
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	223 727	44 727
	Reservering enligt stadgar	203 000	179 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 330	0
	Vid årets slut	340 397	223 727

Major Snytt
AK 16
su

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,210 %	14 000 000	14 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,200 %	12 149 725	12 336 465	2021-03-30
Handelsbanken	1,430 %	14 000 000	14 000 000	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		40 149 725	40 336 465	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-186 740	-186 740	
		39 962 985	40 149 725	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 216 025 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 870 000	40 870 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	21 160	16 299
Vatten	5 914	5 322
Sophämtning	1 791	5 952
Arvoden	26 000	13 000
Sociala avgifter	8 169	4 085
Ränta	0	1 408
Avgifter och hyror	225 737	217 014
Förvaltningsarvode övrigt	689	0
	289 460	263 079

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Detaljplanering avseende projektet installation av solceller under första kvartalet 2019.





Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2019



Kenneth Graham Crawford
Ledamot



Karl Ulf Hessner
Ledamot



Eivor Elisabeth Nyberg
Ledamot

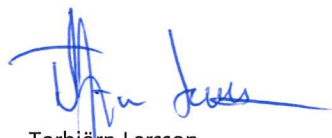


Kjell Magnus Skytt
Ledamot



Carl Jonas Thomas Ullman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg, org. nr 769622-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg 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 upp-lyser, 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, förfälskning, 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 Edsvikens Torg 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 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 förtlöpande 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:

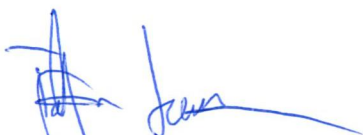
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Solna den 25 april 2019



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor