

# Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Söderterrassen

Org.nr 769631-9883

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 23 november 2017 förvärvat fastigheten Akvatinten 1 i Stockholms kommun. Fastigheten urholkas av ett 3D utrymme tillhörande fastigheten Stockholm Enskede gård 1:1. Lagfart erhöles den 29 maj 2018.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i tio våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 207 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 19 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det styrelseförråd för styrelsen, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, rullstolsförråd samt fastighetsförråd.

I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg, grönytor, gångvägar, cykelparkering, planteringar, lekplats och belysning.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföres dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2018 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 708 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, lekplatsbesiktning, serviceavtal sopkasuner och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 52 000 kronor per år. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 12 000 kronor per år. Köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### ***Föreningens ekonomi***

###### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 december 2017. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 5 december 2017.

###### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 18 september 2018. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

FA  
42

#### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2018.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	281 730 000	Insatser	170 134 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	68 616 000
		Lån	43 000 000
	<u>281 750 000</u>		<u>281 750 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 281 730 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2018. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 31 augusti 2018.

#### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat nytt avtal med Minol Mätteknik AB avseende avläsning samt fördelning eller debitering av kostnaderna.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	12
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	71
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	82

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2018 haft följande sammansättning:

Göran Olsson	Ledamot	1)	Ordförande
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Curt Gustavsson	Ledamot		
Ana-Maria Sanseovic	Ledamot		
Åsa Lennmor	Suppleant	1)	
Rene Voigt	Suppleant		
Cecilia Runesson	Suppleant		
Therese Ström	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sex (fyra) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Suppleant

*Valberedning*

Maria Fast Karlström  
Tomas Asplund

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2017.

## Flerårsöversikt

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	0
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>303</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	303
Årets amorteringar tkr	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	303

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

*Nyckeltal*

	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	911
Resultat efter finansiella poster tkr	0
Soliditet %	84,51
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	87 754
Lån per m2 boarea kr	13 408
Genomsnittlig skuldränta %	1,12
Fastighetens belåningsgrad %	15,28

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	Förskott och inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 200 000	0	
Ökning av medlemsinsatser	166 934 000	68 616 000	
Årets resultat			-43
Belopp vid årets utgång	170 134 000	68 616 000	-43

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande förlust:

Årets resultat -43

Totalt -43

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond 32 070

Balanseras i ny räkning -32 113

Totalt -43

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

HO

R

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	910 925	0
Övriga rörelseintäkter	3	18 595	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		929 520	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-287 707	0
Övriga externa kostnader	5	-24 492	0
Personalkostnader	6	-13 179	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 720	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-628 098	0
<b>Rörelseresultat</b>		301 422	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-301 465	0
<b>Summa finansiella poster</b>		-301 465	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-43	0
<b>Årets resultat</b>		-43	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 september t.o.m. den 31 december 2018.

*Pa*

*A*

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	281 427 280	0
Pågående nyanläggningar	8	0	155 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>281 427 280</u>	<u>155 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		281 427 280	155 000 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	146 420	301 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 849	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>200 269</u>	<u>301 145</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		850 447	2 898 855
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>850 447</u>	<u>2 898 855</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 050 716	3 200 000
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>282 477 996</b>	<b>158 200 000</b>

AS

5



## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		238 750 000	3 200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>238 750 000</u>	<u>3 200 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-43	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-43</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>238 749 957</u>	<u>3 200 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	12	0	155 000 000
Skulder till kreditinstitut	11, 15	42 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>42 000 000</u>	<u>155 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 15	1 000 000	0
Övriga skulder	13	299 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	428 045	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 728 039</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>282 477 996</b>	<b>158 200 000</b>

PP

9/2

## NOTER

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Anläggningstillgångar**

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

#### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

### **Övrigt**

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	711 783	0
	Årsavgifter IT-kommunikation & TV	42 064	0
	Årsavgifter varmvatten	19 002	0
	Hysesintäkter garage	116 000	0
	Övriga intäkter	22 076	0
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>910 925</b>	<b>0</b>

AA

## NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Entreprenör enligt avtal	18 595	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 595</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Uppvärmning	81 434	0
	Fastighetsel	56 819	0
	Vatten/avlopp	36 468	0
	Renhållning	7 590	0
	Teknisk förvaltning, grundavtal	52 188	0
	Försäkringspremier	6 002	0
	IT-kommunikation & TV	41 206	0
	Väderprognosstyrning	6 000	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>287 707</b>	<b>0</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	18 125	0
	Revisionsarvode	4 000	0
	Övriga externa kostnader	2 367	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>24 492</b>	<b>0</b>
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	10 028	0
	Sociala avgifter	3 151	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>13 179</b>	<b>0</b>

BS

4

## NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	126 730 000	0
	Omklassificeringar	155 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 730 000	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-302 720	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 720	0
	Utgående redovisat värde	281 427 280	0
	Redovisat värde byggnader	144 397 280	0
	Redovisat värde mark	137 030 000	0
	Summa redovisat värde	281 427 280	0
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	0
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	0
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	155 000 000	0
	Inköp	0	155 000 000
	Omklassificeringar	-155 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	155 000 000
	Utgående redovisat värde	0	155 000 000
<b>Not 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fordran entreprenören	0	301 145
	Klientmedelskonto	146 420	0
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>146 420</b>	<b>301 145</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupen intäkt, varmvatten	21 866	0
	Förutbetald fastighetsförsäkring	10 430	0
	Förutbetald IT-kommunikation & TV	20 093	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 460	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>53 849</b>	<b>0</b>

*Pr*

*G*

## NOTER

<b>Not 11 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	0
Amortering efter 5 år	38 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>42 000 000</b>	<b>0</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2020-09-18	0,99	700 000	10 750 000
Nordea	2021-09-20	1,13	100 000	10 750 000
Nordea	2022-09-19	1,42	100 000	10 750 000
Nordea	2023-09-18	1,70	100 000	10 750 000
<b>Summa</b>			<b>1 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 000 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>42 000 000</b>

<b>Not 12 Byggnadskreditiv</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	0	270 000 000
Varav nyt	0	155 000 000

<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skuld Entreprenör	296 581	0
Övriga kortfristiga skulder	3 413	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>299 994</b>	<b>0</b>

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	160 766	0
Uppvärmning	71 129	0
Fastighetsel	12 500	0
Vatten/avlopp	18 234	0
Teknisk förvaltning	52 188	0
Ekonomisk förvaltning	18 125	0
Revisionsarvode	40 000	0
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	21 172	0
Räntekostnader	20 341	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 590	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>428 045</b>	<b>0</b>

*Handwritten mark*

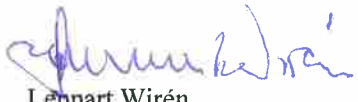
## NOTER


Not 15 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	0

Stockholm den 6/5 2019  
Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

  
Göran Olsson  
Ordförande

  
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo  
Ledamot

  
Lennart Wirén  
Ledamot

  
Ana-Maria Sanseovic  
Ledamot

  
Curt Gustavsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoppers

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderterrassen, org.nr 769631-9883

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderterrassen för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

8/1

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 verksamhets art, 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor