



Årsredovisning 2018

Brf Sockerbiten

Org. 769625-6374

M

*PA Oh J a
P. R. K.*

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Ornövägen 10-18, 20-34, 132 32 Saltsjö-Boo

sockerbiten.orminge@gmail.com

www.sockerbitenorminge.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

M

KA BS AT a
A B MC

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet Orminge 40:1 och Orminge 40:2 i Nacka kommun förvärvades 2014-03-31.

Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus på adress Ornövägen 10–18 samt 20–34. Fastigheterna byggdes år 1970 respektive 1971, vilka även är fastigheternas värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 800 kvm, varav 16 740 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta. I föreningen finns 101 parkeringsplatser, 53 garageplatser samt 1 MC-plats. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
84 st 1 rum och kök
96 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 195 upplåtna med bostadsrätt och 81 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

M

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2015
Asbestsanering	2015–2016
Installation postboxar	2016
Upphandling ventilation	2016
Installation regleringskranar i kryppgrunden	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-03-18. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 247 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som avgått under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 246. Under året har 10 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

KA DS AF a
AL

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Lindström	ledamot/ordf.
Vanja Bjesse	ledamot/kassör
Ann-Marie Holmström	ledamot/sekr.
Afifa Parwani	ledamot
Tobias Jernström	ledamot
Daniel Sandqvist	ledamot
Kurt Lindblom Andersson	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Fredrik Jonsby och Bertil Sahlin varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med och genomfört följande:

- Installerat ny ventilation i samtliga hus
- Sanering och isolering av vindar

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet är sämre än 2017, vilket beror på högre kostnader gällande reparationer och underhåll i och med ventilationsarbetet.

Föreningens enskilt största kostnadspost, förutom underhåll och reparationer, är räntekostnaden och den har under år 2018 legat på samma nivå som föregående år.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

u

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är framför allt förändringar i den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2,1 % from 1 januari 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ventilationsarbete	10 000
Sanering och isolering av vindar	3 000

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
OVK-besiktning	2019	130
Spolning av avloppsstammar	2019	200
Nya lekplatser	2019	300

EA OS AK
B M

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	167 090 814	37 654	4 726 136	-4 472 687	955 409	168 337 326
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			3 100 000	-3 100 000		
Balanseras i ny räkning				955 409	-955 409	
Upplåtelser	865 286					865 286
Årets resultat					-12 507 192	-12 507 192
Belopp vid årets utgång	167 956 100	37 654	7 826 136	-6 617 278	-12 507 192	156 695 420

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	15 250	15 095	15 040	14 964	11 073
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-12 507	955	-524	89	688
Soliditet, %	47,9	49,5	48,4	47,1	46,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	710	708	698	685
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 371	13 440	13 723	15 727	16 096
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 125	14 124	14 197	14 134	14 149
Genomsnittlig skuldränta, %	3,05	3,05	3,05	3,06	4,61
* Genomsnittlig skuldränta, %	3,05	3,05	3,05	3,06	4,61
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,1	48,9	48,7	54,0	55,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 617 278
Årets resultat	-12 507 192
	<hr/>
	-19 124 470
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	3 279 000
I ny räkning överföres	-22 403 470
	<hr/>
	-19 124 470

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

EA *AS* *AA* *a*
AA *BB* *CC*

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	15 250 007	15 095 129
Summa rörelsens intäkter m.m.		15 250 007	15 095 129
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-20 720 407	-7 966 713
Övriga externa kostnader	4	-813 047	-491 311
Personalkostnader	5	-529 960	-454 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 167 820	-1 154 449
Summa rörelsens kostnader		-23 231 234	-10 066 596
Rörelseresultat		-7 981 227	5 028 533
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning bostadsrätter	6	419 857	999 682
Ränteintäkter		0	-244
Räntekostnader		-4 853 455	-4 852 633
Summa finansiella poster		-4 433 598	-3 853 195
Resultat efter finansiella poster		-12 414 825	1 175 338
Resultat före skatt		-12 414 825	1 175 338
Skatt på årets resultat		-92 367	-219 929
Årets resultat		-12 507 192	955 409

M

EA BA
AB Ma

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	323 860 152	325 009 502
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>178 582</u>	<u>197 052</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		324 038 734	325 206 554
Summa anläggningstillgångar		324 038 734	325 206 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		55 740	1 145
Övriga fordringar		10 137	1 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>175 743</u>	<u>176 962</u>
Summa kortfristiga fordringar		241 620	179 857
Kassa och bank		2 587 229	14 654 509
Summa omsättningstillgångar		2 828 849	14 834 366
SUMMA TILLGÅNGAR		326 867 583	340 040 920

M

EA DS AF a
AF DS MC

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	167 993 754	167 128 468
Yttre fond	7 826 136	4 726 136
Summa bundet eget kapital	175 819 890	171 854 604
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 617 278	-4 472 687
Årets resultat	-12 507 192	955 409
Summa fritt eget kapital	-19 124 470	-3 517 278
Summa eget kapital	156 695 420	168 337 326
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 159 000 000	159 000 000
Övriga långfristiga skulder	11 8 497 769	9 781 412
Summa långfristiga skulder	167 497 769	168 781 412
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	477 396	335 392
Aktuell skatteskuld	12 161	545 160
Övriga skulder	8 688	13 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 2 176 149	2 028 279
Summa kortfristiga skulder	2 674 394	2 922 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	326 867 583	340 040 920

M

EA OS AF a
AB/ML

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 981 227	5 028 533
Avskrivningar	1 167 820	1 154 449
Erhållen ränta mm	419 857	999 438
Erlagd ränta	-4 853 455	-4 852 633
Betald inkomstskatt	-92 367	-219 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 339 372	2 109 858
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-54 595	33 745
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 168	-18 911
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	142 004	-552 245
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-389 792	-79 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 648 923	1 492 898
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-202 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-202 151
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	865 286	2 605 922
Depositioner	1 500	4 500
Amortering långfristiga lån	-1 285 143	-3 605 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-418 357	-995 182
Förändring av likvida medel	-12 067 280	295 565
Likvida medel vid årets början	14 654 509	14 358 944
Likvida medel vid årets slut	2 587 229	14 654 509

M

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år
Inventarier 10-15 år

Fastighetsskatt/ Avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter & hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	8 599 047	8 320 085
	Hyresintäkter bostäder	5 704 224	5 792 824
	Hyresintäkter Lokaler	52 101	52 292
	Hyresintäkter parkering/garage	797 312	820 197
	Övriga intäkter	97 323	109 731
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	15 250 007	15 095 129

M

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städ	206 361	224 969
	Reparationer och underhåll	15 091 785	2 327 412
	Fastighetsel	489 799	388 263
	Fjärrvärme	2 078 525	2 205 965
	Vatten	1 007 386	973 850
	Sophämtning	455 923	456 914
	Snörröjning och sandning	192 054	137 580
	Försäkringspremie	308 142	296 550
	Fastighetsskatt/avgift	397 902	391 830
	Teknisk förvaltning	368 525	358 020
	Övriga driftkostnader	124 005	205 360
	Summa driftkostnader	20 720 407	7 966 713
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	333 082	321 053
	Servicavgifter brf-organisationer	6 597	6 492
	Revisionsarvode	41 220	49 999
	Bankkostnader	8 154	8 020
	Hysesförluster	153	531
	Konsultarvoden	209 444	30 038
	Övriga externa kostnader	214 397	75 178
	Summa övriga externa kostnader	813 047	491 311
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	399 999	341 988
	Sociala avgifter	121 961	104 135
	Lön	8 000	8 000
	Summa personalkostnader	529 960	454 123
Not 6	Resultat från försäljning bostadsrätter	2018	2017
	Föreningens andel av vinst från försäljning lägenheter	419 857	999 682
	Summa resultat från försäljning bostadsrätter	419 857	999 682

M

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "AF a" and "NB MC".

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	329 326 650	329 326 650
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 326 650	329 326 650
	Årets avskrivningar	-1 149 350	-1 149 350
	Utgående redovisat värde	323 860 152	325 009 502
	Redovisat värde byggnader	224 403 503	225 552 853
	Redovisat värde mark	99 456 649	99 456 649
	Summa redovisat värde	323 860 152	325 009 502
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	209 889 000	209 889 000
	varav byggnader:	137 636 000	137 636 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	202 151	0
	Inköp	0	202 151
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 151	202 151
	Årets avskrivningar	-18 470	-5 099
	Utgående redovisat värde	178 582	197 052

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 och 15 år.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Trygghansa fastighetsförsäkring	77 172	74 800
	Comhem Kabel-tv	18 829	18 418
	Övriga förutbetalda kostnader	79 742	83 744
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 743	176 962

UM

EA OS AF
M B MC

NOTER

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	159 000 000	159 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut	159 000 000	159 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-06-30	2,91		39 750 000
Stadshypotek	Rörligt	1,70		39 750 000
Stadshypotek	2022-06-30	3,62		39 750 000
Stadshypotek	2024-06-30	3,97		39 750 000
Summa			0	159 000 000
Summa långfristiga skulder				159 000 000

Not 11	Övriga långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Revers säljare	8 457 089	9 742 232
	Depositioner	40 680	39 180
	Summa övriga långfristiga skulder	8 497 769	9 781 412

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 128 080	1 046 768
	Upplupen fastighetsel	70 166	42 215
	Upplupen fjärrvärme	248 725	321 975
	Upplupet revisorsarvode	40 000	40 000
	Upplupen ränta	150 167	150 167
	Övriga upplupna kostnader	274 171	202 347
	Upplupna styrelsearvodena	264 840	224 807
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 176 149	2 028 279

M

EA JS AF
 AF MC a

NOTER

Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	170 545 000	170 545 000
Summa ställda säkerheter	170 545 000	170 545 000

Nacka 2019-05-08



Martin Lindström



Vanja Bjesse



Kurt Lindblom-Andersson



Anne-Marie Holmström



Daniel Sandqvist



Afifa Parwani



Tobias Jernström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2019.

Adeco Revisorer



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbiten
Org.nr. 769625-6374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbiten 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 kassaflöde 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 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

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 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

U

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sockerbiten 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 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.

M



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 10/5 -19


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far