

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sobeln 1
769606-7771

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 (769606–7771) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sobeln 1 i Lidingö kommun omfattande adresserna Källängsvägen 7, 9 och 11. Fastigheten Sobeln 1 byggdes år 1958. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet. Föregående år inom parentes:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
102 (101)	lägenheter, bostadsrätt	7 654 (7 594)
2 (3)	lägenheter, hyresrätt	120 (180)
17	lokaler (garage), hyresrätt	333

På föreningens fastighet finns 46 parkeringsplatser samt 17 garageplatser varav 1 st är för MC/Moped och hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten **Egendom** (gäller skada på/vid t.ex. brand, inbrott, vattenskada, allrisk, glasskada, maskinskada, samt vid bostadsohyra/husbock), **Ansvar** (fastighetsägar- och styrelseansvar, byggherreansvar, miljöansvar etc.) samt **Övrigt** (rättsskydd, olycksfall i allmänna utrymmen etc.). Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg (dock ej hemförsäkring) med grundsjälvrisk på 1 500 kr (vattenskador normalt 2 000 – 10 000 kr).

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-29. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under året (sedan stämman) utgjorts av:

Victoria Danielsson	Ordförande
Maria Gallego Mattsson	Sekreterare
Michael Lagerqvist	Kassör – avgick augusti 2018
Saara Sevebo	Ledamot – avgick december 2018
Solveig Wahrman	Ledamot
Kristofer Holm	Suppleant
Maj-Britt Höckert Notini	Suppleant
Rikard Bremark	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorsbyrå har varit Grant Thornton Sweden AB med Per Lundfors som huvudansvarig revisor, valda vid föreningsstämman. Per Lundfors ersattes av Josef Hagsten i december 2018.

Valberedningen har utgjorts av Carina Löfvenberg och Nilla Norberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2003	Renovering av hissar.
2006	Byte, förstoring samt inglasning av balkonger.
2012	Stambyte och indragning av ny el. Installation av fibernät.
2013	Snörasskydd över samtliga balkongtak.
2014	Dränering husgrund Källängsvägen 7.
2015	Asfaltering. Ny värmepump och avgasare samt prognosstyrd uppvärmning. Ny tvättstugeutrustning. Förbättrad taksäkerhet. Renovering av hussocklar.
2016	Renovering tak och piskbalkonger. Relining dagvattenstammar. Nödbelysning.
2017	Komplettering nödbelysning/skyltning. Förbättring av snörasskydd och säkerhet vid takarbeten. Staket runt hus 7. Ny ventil till undercentralen.
2018	Injustering värmesystemet. OVK, ny underhållsplan.

Under 2019 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2018 arbetat för att som fastighetsägare styra, förvalta och utveckla föreningens egendom för hållbar och kollektiv medlemsnytta – utifrån stadgar och underhållsplan.

Under 2018 utfördes följande större investeringar och underhållsarbeten:

- OVK
- Injustering värmesystem
- Ny underhållsplan (inkl genomgång av fastigheten)
- Filmning av insida stammar i alla hus (efter en incident i hus 11)
- Grovstädning och polering av trappor och våningsplan
- Byte av nödbelysning våningsplan och vindar (garantiarbete)
- Halkskydd på ramperna.

Under 2018 har styrelsen arbetat med de nya parkeringsplatserna (efter reviderat bygglov under 2018) och i januari 2019 kunde äntligen själva arbetet på tomten påbörjas. Delar till nytt låssystem har köpts in och på våren gjordes både injustering av värmesystemet och OVK. Under året har mycket tid lagts på injustering av värmesystemet och på efterarbete OVK (tack till alla medlemmar som samarbetat väl). Styrelsen har också samverkat med andra BRF:s på Näset och haft diskussioner med politiska partier gällande den nya cykelbanan och parkeringssituationen i samband med valet. Gamla mangelrummet i tvättstugan har målats om och är nu trevligare att använda som lokal för möten, hantverkare osv. Efter en incident i en stam i hus 11, filmades alla övriga stammar för att utesluta risk för liknande incidenter. Filmningen visade inget behov av vidare åtgärder, dock spolades alla stammar.

Styrelsen har förenklat det interna arbetet med beslutslistor och i två omgångar rensat, sorterat och dokumenterat alla papper i arkivet, ändrat en del arbetssätt relaterat till GDPR samt uppdaterat trivsel- och tvättstugereglerna.

Förvaltning av det viktiga systematiska brandskyddsarbetet med kvartalsrundgångar har fortsatt, vilket lett till en del mindre förbättringar (t.ex. har skyltar satts upp och skräp rensats i vind- och källargångar). Utöver ovan har Styrelsen fortsatt med regelbundna infobrev som syftar till att öka medlemmarnas insyn i styrelsens arbete.

Trivsel- och städdagar anordnades i maj och oktober. Blommor planterades, fasaden tvättades, maskrosor plockades, komposten vändes och på hösten krattades mycket löv. mm. Trivselgrupper har träffats och diskuterat t.ex. möjlighet till bastu, gym eller liknande i något av husen.

Vår fastighetsskötare har utfört det regelbundna underhållet enligt våra önskemål och det har under året varit många mindre saker att laga, fixa eller byta ut i våra hus.

En hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt och sålts. Försäljningen av hyresrätten har ökat insatserna med 609 204 kr och upplåtelseavgifterna med 1 985 796 kr för 2018.

Vi amorterade totalt 4 miljoner kronor på våra lån i december 2018. Totalt har föreningen därmed lån på 25 miljoner kronor och med en total boyta på 7 774 kvm blir skuldkvoten per kvm 3 216 kr. Det gör att vi hamnar i det lägre spannet enligt nedan:

Låg < 3 500 kr per kvm

Medel 3 500 - 6 500 kr per kvm

Hög > 6 500 kr per kvm

Påbörjade eller planerade väsentliga arbeten under 2019

- Nytt låssystem
- Färdigställande av de nya parkeringsplatserna
- Efterarbete OVK, inkl ny mätning och injustering
- Planering av åtgärder enligt uppdaterad underhållsplan

Medlemsinformation

6 lägenheter har bytt ägare under året och ytterligare en lägenhet (2:a, 60 kvm) har omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt. Under året har vi fått 9 nya medlemmar. Per 2018-12-31 var antalet medlemmar 139 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har under året utförts av BK Fastighetsservice AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat efter fin. Poster (tkr)	14	852	-424	-1 077	262
Nettoomsättning (tkr)	4 913	5 020	5 069	5 105	5 276
Soliditet (%)	80%	77%	70%	67%	66%
Lån/bostadsrättsarea (kr)	3 216	3 819	5 194	5 793	6 115
Årsavgift/kvm bostadsrättsarea (kr)	561	555	563	594	603

Årsavgift per kvm bostadsrättsarea varierar mellan åren då hyresrätter som upplåtits som bostadsrätter påverkar arean. Avgifterna höjdes med 5% andra kvartalet 2014 och i och med den individuella varmvattendebiteringen som påbörjades oktober 2015 sänktes avgifterna med 2,25% i kvartal 1 och därefter till 3,75% jämför med kvartal 4 2015, i kvartal 2.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	77 020 261	23 266 228	2 718 816	-1 524 823	851 603	102 332 085
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			320 860	-320 860		
Balanseras i ny räkning				851 603	-851 603	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	609 204	1 985 796				2 595 000
Årets resultat					11 220	11 220
Belopp vid årets utgång	77 629 465	25 252 024	3 039 676	-994 080	11 220	104 938 305

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-994 080
Årets resultat	11 220
Totalt	-982 860

*Styrelsen föreslår av medlen
disponeras enligt följande:*

Reservering fond för yttre underhåll	366 141
Inaspråkstagande av fond för yttre underhåll	-618 582
Balanseras i ny räkning	-730 419
Totalt	-982 860

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 913 170	5 020 419
Övriga rörelseintäkter	3	17 537	17 792
Summa rörelseintäkter		4 930 707	5 038 211
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 924 193	-2 214 390
Övriga externa kostnader	6	-189 984	-115 910
Personalkostnader och arvoden	5	-246 768	-245 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 376 808	-1 376 809
Summa rörelsekostnader		-4 737 753	-3 952 816
Rörelseresultat		192 954	1 085 395
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 178	-234 130
Summa finansiella poster		-179 151	-233 792
Resultat efter finansiella poster		13 803	851 603
Resultat före skatt		13 803	851 603
Skatt		-2 583	-
Årets resultat		11 220	851 603

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	128 883 782	130 260 590
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		128 883 782	130 260 590
Summa anläggningstillgångar		128 883 782	130 260 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		477	-
Övriga fordringar	9	2 367 789	2 295 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 837	44 900
Summa kortfristiga fordringar		2 424 103	2 340 529
Summa omsättningstillgångar		2 424 103	2 340 529
SUMMA TILLGÅNGAR		131 307 885	132 601 119

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 881 489	100 286 489
Fond för yttre underhåll		3 039 676	2 718 816
Summa bundet eget kapital		105 921 165	103 005 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-994 080	-1 524 823
Årets resultat		11 220	851 603
Summa fritt eget kapital		-982 860	-673 220
Summa eget kapital		104 938 305	102 332 085
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	29 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		373 102	160 539
Skatteskulder		292 759	284 406
Övriga skulder		71 810	81 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		631 909	742 649
Summa kortfristiga skulder		1 369 580	1 269 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 307 885	132 601 119

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>Nyttjandeperiod (i år)</i>
Byggnad	1,0	100 år
Ombyggnad sophus	5,0	20 år
Ombyggnad balkonger	2,0	50 år
Stambyte	2,0	50 år
Maskiner och inventarier	20,0	5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 297 460	4 216 339
Hyror	615 808	804 081
Övriga hyresintäkter	-98	-1
	4 913 170	5 020 419

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter	10 152	10 056
Pantsättningsavgifter	7 735	7 616
Övrigt	-350	120
Summa	17 537	17 792

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	56 672	75 395
Städning	203 299	108 803
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 099	34 079
Trädgårdsskötsel	15 000	3 703
Snöröjning	94 125	98 631
Reparationer	75 709	168 245
El	174 813	141 262
Uppvärmning	855 501	802 536
Vatten	117 882	129 238
Sophämtning	136 275	145 875
Försäkringspremie	103 576	85 400
Fastighetsavgift bostäder	136 374	131 152
Fastighetsskatt lokaler	10 470	12 180
Övriga fastighetskostnader	14 611	5 256
Kabel-tv/Bredband/IT	85 481	48 286
Förvaltningsarvode ekonomi	152 557	141 546
Panter och överlåtelse	13 423	21 048
Juridiska åtgärder	17 022	4 250
Övriga externa tjänster	12 722	12 224
	2 305 611	2 169 109
Underhåll		
Tvättstuga	-	36 806
Installationer	14 044	-
Värme	479 826	-
Parkeringsplatser	1 406	-
Övrigt	123 306	8 475
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 924 193	2 214 390

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	193 500	190 000
Sociala kostnader	53 268	55 707
	<u>246 768</u>	<u>245 707</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	-	6 700
Konsultarvode	156 928	76 172
Revisionarvode	33 056	33 038
Summa	<u>189 984</u>	<u>115 910</u>

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 220 682	75 220 682
-Stambyte	25 558 132	25 558 132
-Mark	39 883 735	39 883 735
	<u>140 662 549</u>	<u>140 662 549</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 401 959	-9 025 150
-Årets avskrivning enligt plan	-1 376 808	-1 376 809
	<u>-11 778 767</u>	<u>-10 401 959</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>128 883 782</u>	<u>130 260 590</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	71 618 000	71 618 000
Mark	50 429 000	50 429 000
	<u>122 047 000</u>	<u>122 047 000</u>
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	1 047 000	1 047 000
	<u>122 047 000</u>	<u>122 047 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 713	121 713
	121 713	121 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 713	-121 713
	-121 713	-121 713
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	2 212 151	2 294 289
Skattekonto	155 638	1 340
	2 367 789	2 295 629

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	2019-01-15	0,61%	7 000 000		7 000 000
Stadshypotek AB	2019-12-03	0,65%	1 000 000	-4 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2019-12-23	0,65%	7 500 000	-	7 500 000
Stadshypotek AB	2019-12-27	0,65%	9 500 000	-	9 500 000
			25 000 000	-4 000 000	29 000 000

Fem år efter balansdagen beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 000 000 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
Summa ställda säkerheter	57 500 000	57 500 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Påbörjade eller planerade väsentliga arbeten under 2019:

- Nytt låssystem
- Färdigställande av de nya parkeringsplatserna
- Efterarbete OVK, inkl ny mätning och injustering
- Planering av åtgärder enligt uppdaterad underhållsplan

Underskrifter

Stockholm 2019-05-12



Solveig Wahrman



Victoria Danielsson



Maria Gallego Mattsson



Suppleant

RIKARD BREMARK



Suppleant

~~SOLVEIG WAHRMAN~~
MAJ BRITT HÖCKERT NOTINI

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1
Org.nr. 769606-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 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.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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.
- 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 Sobeln 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping den 14/5-2019

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

