

Årsredovisning för

Brf Stornäset 4

769601-5275

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Byggnad

Föreningen förvärvade 1999 fastigheten Stornäset 4 i Lidingö kommun. Föreningens fastighet består av flerbostadshus På adress Högnäsvägen 1-17, 6-12. Fastigheten byggdes 1954-1958. Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 1999.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 314 kvm, Varav 8 756 kvm utgör lägenhetsyta och 558 kvm Lokalyta. Föreningen har 44 st. garage samt 29 st. Parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

Antal Benämning	Total yta (kvm)
122st lägenheter, bostadsrätt	7 572
13st lägenheter, hyresrätt	798
5st lokaler, hyresrätt	558
Antal Brf-medlemmar	166st

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Eneroths Fastighetservice AB och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg för samtliga är **inte** tecknat genom föreningen utan varje medlem har skyldighet att teckna sådant tillägg genom hemförsäkringen.

Fastighetens tekniska status**Väsentliga händelser ombyggnad och underhåll**

2018 Renovering av innergård + dränering
2015 Installation av passagesystem
2015 Isolering garagetak + målning
2015 Fasadrenovering + nya balkongfronter
2014 Fönsterrenovering
2013 Målning av trapphus
2012 Upprustning lekplats
2012 Målning trapphus H6-H12, H17
2012 Renovering tvättstugor
2011 Injustering värmesystem
2011 Målning föreningslokal
2010 Byte belysning källare – H7-H11, H1, H5
2010 Byte VVS
2009 Montering säkerhetsdörrar
2009 Besiktning skyddsrum/åtgärder
2008 Radonmätning
2006 Målning o byte lås garagedörrar
2006 nytt tätskikt entré H1
2005 Renovering balkonger låghus
2005 Undercentral för värme H1, H5
2002 Rörstamsbyte
2002 Renovering badrum
2000 Nytt låssystem
2000 Renovering hissar H1, H5

Framtida underhåll

Entréportsbyte
Omläggning tak
OVK
Balkongbyte HV 1 + HV 5
Hissrenovering
Byte av elstigar

Viktiga händelser under året

Under året har 2 st. överlåtelse gjorts i föreningen.

Radonmätning har gjorts vilket resulterade i att sju stycken lägenheter måste saneras, varav en är redan sanerad.

Har haft två stycken vattenskador i fastigheten. Har renoverat innergård samt dränering.

Ekonomi

Föreningens resultat är 2018 - 925 900 kr vilket kan jämföras med 2017 där resultatet var på - 1 670 000 kr.

Skälet till att vi fortfarande har ett minusresultat är att vi fortfarande har avslutande utgifter från de stora investeringar vi har gjort senast två åren.

Föreningens ekonomi är stabil trots underskott för 2016. Föreningen har ett positivt rörelseresultat vilket gör att "affären" går runt. Föreningens största kostnad är ränteutgifter och uppvärmningskostnader. Ränteutgifterna har dock sänkts något detta p.g.a. ett för närvarande gynnsamt ränteläge.

Nyckeltal Flerårsöversikt

	20181231	20171231	20161231	20151231	20141231
<u>Nettoomsättning</u>	6 240tkr	6 083tkr	6 248 tkr	6 167 tkr	6 184 tkr
<u>Res. Efter finansiella poster</u>	-925,9tkr	-1 670tkr	- 838,2 tkr	- 1 018,5tkr	-44 tkr
<u>Räntekostnad</u>	1 032,9	1 161tkr	1 152,7tkr	1 270,3tkr	1 516,4 tkr
<u>Soliditet %</u>	50,8%	49,8%	46,4%	46,15%	48,5%
<u>Rörelseresultat</u>	106,7tkr	-512.0tkr	330,7tkr	251tkr	1 047 tkr
<u>Balansomslutning</u>	113,4tkr	112,2tkr	105,3t kr.	107,7t kr	100 437 tkr
<u>Årsavgift per kvm</u>	580kr	580kr	580 kr.	580 kr	580 kr
<u>Lån per kvm boyta</u>	6 053kr	6 053kr	7 165 kr.	6 267 kr.	5 633 kr
<u>Belåningsgrad fastighet</u>	40,1%	40,1%	41,8%	43,5%	38,8%

Tax.värde år 2018

129 872 000 kr

Förändring eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upp- Låtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat . resultat</u>	<u>årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid						
Årets ingång	45 331 002	22 406 535	2 893 668	-13 068 624	-1 670 039	55 892 542
Resultatdisp. Enl. stämma:						
Balanseras i ny Räkning				-1 670 039	1 670 039	
Upplåtelse av ny Bostadsrätt	614 865	2 053 135				-2 668 000
Årets resultat					-925 862	-925 862
Belopp vid						
Årets utgång	45 945 867	24 459 670	2 893 668	-14 738 663	-925 862	
			Totalt bundet Eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			73 299 205	-15 664 525		57 634 680

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ställning till:	
Balanserat resultat:	-14 738 663
Årets resultat:	<u>-925 862</u>
	-15 664 525

Styrelsen föreslår följande disposition:

Enligt stadgarna ska 0,3% av tax.värdet sättas av till underhållsfond	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-49 033
Överföring till Fond enligt stadgarna	389 619
Balanserat resultat	<u>-16 005 108</u>
	-15 664 525

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har haft 12 protokollförda möten. Utöver det har styrelsen haft 10st arbetsmöten gällande föreningens intressen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-07. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 117 bostadsrätter och 159 medlemmar

Aktiviteter

2st städdagar

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Lars Jensen	Ordförande
David Lundmark	Ledamot
Selma Jouni	Ledamot
Florens Lager	Ledamot
Peter Ekberg	Ledamot
Jan Carlquist	Ledamot

Valberedning

Peter Rosén
Olle Holmström

I tur att avgå/omval vid ordinarie föreningsstämma är Jan Carlquist och Selma Jouni

Föreningen tecknas två i förening

Revisor
Margaretha Morén



Lars Erik Harding Jensen
Ordförande



Jan Anders Carlquist
Kassör



David Lundmark
Ledamot



Peter Ekberg
Ledamot



Selma Jouni
Ledamot



Florens Lager
Ledamot

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>
Nettoomsättning	2	6 240 265	6 083 326
		<u>6 240 265</u>	<u>6 083 326</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-4 041 914	-4 521 165
Övriga externa kostnader	4	-225 840	-278 110
Personalkostnader och arvoden	5	-164 140	-159 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 701 649	-1 636 771
Rörelseresultat		<u>106 723</u>	<u>-512 015</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		223	2 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 032 808	-1 160 941
Resultat efter finansiella poster		<u>-925 862</u>	<u>-1 670 039</u>
Resultat före skatt		<u>-925 862</u>	<u>-1 670 039</u>
Årets resultat		<u>-925 862</u>	<u>-1 670 039</u>

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	6	98 540 346	100 141 722
Maskiner och andra tekniska anläggningar		90 424	118 350
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 536 519	827 678
Pågående nyanläggningar		8 427 933	-
		<u>108 595 222</u>	<u>101 087 750</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		<u>108 600 222</u>	<u>101 092 750</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 395	57 395
Övriga fordringar		7 958	212 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>123 155</u>	<u>93 220</u>
		188 508	363 104
Kassa och bank	8	<u>4 632 005</u>	<u>10 700 523</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 820 513</u>	<u>11 063 627</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>113 420 735</u>	<u>112 156 377</u>

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		70 405 537	67 737 537
Fond för yttre underhåll		2 893 668	2 893 668
		<u>73 299 205</u>	<u>70 631 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 738 663	-13 068 624
Årets resultat		-925 862	-1 670 039
		<u>-15 664 525</u>	<u>-14 738 663</u>
Summa eget kapital		<u>57 634 680</u>	<u>55 892 542</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	52 678 750	53 253 750
		<u>52 678 750</u>	<u>53 253 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		575 000	700 000
Leverantörsskulder		1 184 271	634 057
Skatteskulder		415 460	406 145
Övriga skulder	10	13 211	175 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		919 363	1 094 232
		<u>3 107 305</u>	<u>3 010 085</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>113 420 735</u>	<u>112 156 377</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventarier	10%	10%
Installationer	2-7%	2%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Garage och parkering 20 år

- Ombyggnad sopphus 20 år
- Markanläggning 20 år
- Port o säkerhetsdörrar 10 år
- Fastighetsförbättringar 10 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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Not 2

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	4 477 803	4 377 292
Hyror	1 653 232	1 757 297
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 958	18 568
Övriga hyresintäkter	94 272	-69 831
Summa	6 240 265	6 083 326

Not 3 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	214 992	213 717
Städning	69 121	78 996
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	7 397
Trädgårdsskötsel	7 525	33 617
Snöröjning	90 558	33 008
Reparationer	352 647	348 377
El	246 848	207 816
Uppvärmning	1 686 144	1 654 028
Vatten	121 416	123 814
Sophämtning	241 143	276 474
Försäkringspremie	133 012	115 013
Fastighetsavgift bostäder	180 495	177 525
Fastighetsskatt lokaler	28 720	28 720
Övriga fastighetskostnader	61 409	11 793
Kabel-tv/Bredband/IT	321 622	159 112
Förvaltningsarvode ekonomi	189 306	178 270
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 231	-
Panter och överlåtelser	14 788	18 580
Juridiska åtgärder	12 731	17 750
Övriga externa tjänster	19 173	16 248
	3 992 881	3 700 255
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	8 694	-
Fönster	-	75 563
Övrigt	40 339	745 347
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 041 914	4 521 165

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Porto / Telefon	24 070	20 541
Annonser/Reklam	-	1 200
Konsultarvode	169 582	220 994
Revisionarvode	32 188	35 375
Summa	225 840	278 110

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden:	127 400	121 210
Löner:	-	-
Sociala kostnader	36 740	38 084
	164 140	159 294

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	76 407 305	76 407 305
-Ombyggnad	23 617 650	23 617 650
-Lägenhet	20 036	20 036
-Mark	15 881 587	15 881 587
-Markanläggning	180 000	180 000
	116 106 578	116 106 578
-Vid årets början	-15 964 856	-14 363 480
-Årets avskrivning enligt plan	-1 601 376	-1 601 376
	-17 566 232	-15 964 856
Redovisat värde vid årets slut	98 540 346	100 141 722
Pågående ombyggnationer och nyanläggningar	8 427 933	-
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 444 000	73 444 000
Mark	56 428 000	56 428 000
	129 872 000	129 872 000
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	2 872 000	2 872 000
	129 872 000	129 872 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 266 324	1 233 080
-Nyanskaffningar	781 188	33 244
	2 047 512	1 266 324
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-320 296	-284 901
-Årets avskrivning	-100 273	-35 395
	-420 569	-320 296

	-420 569	-320 296
Redovisat värde vid årets slut	1 626 943	946 028

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	199	199
Sparkonto	3 286 373	920 873
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 345 433	9 779 451
	4 632 005	10 700 523

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2017-12-31</i>
NHYP		2,60%	11 800 000		12 000 000
NHYP		1,50%	2 891 250		3 241 250
NHYP		0,94%	1 337 500		1 437 500
NHYP		0,43%	6 100 000		6 000 000
NHYP		1,00%	4 500 000		4 675 000
NHYP		0,52%	4 000 000		4 500 000
NHYP		0,20%	6 000 000		4 000 000
NHYP		0,57%	6 000 000		6 000 000
SHYP		5,13%	4 625 000		6 000 000
LFH		1,56%	6 000 000		6 100 000
			53 253 750	-	53 953 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-575 000		-700 000
			52 678 750		53 253 750

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till förvaltningen, aviavgift	-	-60
Hysesdepositioner	600	600
Handpenning	-	162 500
Övriga skulder	12 611	12 611
	13 211	175 651

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter

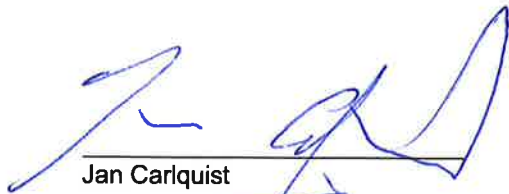
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	60 492 000	55 842 000
	<hr/>	<hr/>
	60 492 000	55 842 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	60 492 000	55 842 000

Not 13 Eventualförpliktelser

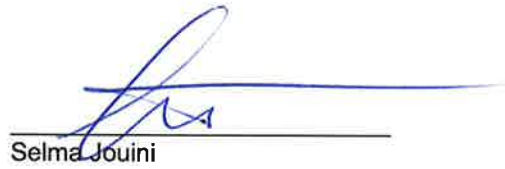
Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 15/5 2019



Jan Carlquist



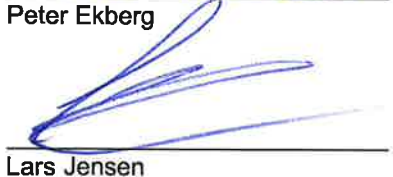
Selma Jouini



Peter Ekberg



Florens Lager



Lars Jensen



David Lundmark

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2019



Margareta Moren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stornäset 4
Org.nr. 769601-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stornäset 4 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Stornäset 4 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

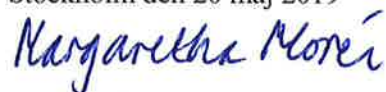
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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 20 maj 2019

A handwritten signature in blue ink that reads 'Margaretha Morén'.

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor