

Brf Prinsessan

Org-nr 712800-0168

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Prinsessan 2, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1960-10-14 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Spelvägen 1-21, Trångsund, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 3 höghus och en låghuslänga innehållande 198 lägenheter som upplåts med bostadsrätter och 16 lokaler med hyresrätter.

På fastigheten finns även 41 garage och 116 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

50 stycken 2 rum och kokvrå

100 stycken 2 rum och kök

48 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 068 m²

Total lokalyta: 1 246 m² inkl garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Tryggfastighet AB samt trappstädning av Renab.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Stambyte	2013-2015
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll)	2012
Ombyggnad av hissarna (2011-2013)	2011-2013
Fönsterbyte	2006
Fönsterbyte och installation av bredband	2003-2004
Renovering av badrum	1991

Beskaffning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 625 728 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 3 276 760 kronor som består av bl.a. OVK och Tak Spelvägen 1, 3. Föreningen höjde årsavgifterna med 3 % per den 01 januari 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 15 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Veronica Gilljam Micke Fridström Irene Ek Ruben Rödin Marcus Jillehed	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Birgitta Carlsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Antonio Yudego
Magareta Bergmo

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	8 909	8 667	8 601	8 356	8 251
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 328	1 521	-949	-544	-4 114
Kassalikviditet	%	113	177	119	93	148
Soliditet	%		2		1	2
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	685	665	665	646	636
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	115	110	112	104	103
Elkostnad per kvm totalyta	kr	21	20	21	19	26
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	20	20	19	15	17
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 228	3 300	3 374	3 317	3 377
Genomsnittlig skuldränta	%	2,19	2,39	2,48	2,82	3,13

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	900 610	1 304 263	-2 727 141	1 520 665	998 397
Avsättning till fond för yttre underhåll		347 700	-347 700		-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			1 520 665	-1 520 665	-
Årets resultat				<u>-1 327 877</u>	<u>-1 327 877</u>
Belopp vid årets utgång	900 610	1 651 963	-1 554 176	-1 327 877	-329 480

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-1 554 176
Årets resultat	-1 327 877
	<hr/>
kronor	-2 882 053

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	347 700
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-1 950 000
i ny räkning överförs	-1 279 753
	<hr/>
kronor	-2 882 053

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 909 317	8 667 252
Övriga rörelseintäkter		9 600	0
Summa rörelseintäkter		8 918 917	8 667 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 672 869	-4 371 695
Övriga externa kostnader		-479 543	-569 672
Personalkostnader	4	-194 417	-195 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-949 828	-946 083
Summa rörelsekostnader		-9 296 657	-6 083 005
Rörelseresultat		-377 740	2 584 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 224	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 361	-1 063 596
Summa finansiella poster		-950 137	-1 063 582
Resultat efter finansiella poster		-1 327 877	1 520 665
Årets resultat		-1 327 877	1 520 665

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark, markanläggning	5, 6	41 284 814	42 016 153
Summa materiella anläggningstillgångar		41 284 814	42 016 153
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	7	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		41 285 814	42 017 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 200	21 778
Övriga fordringar		0	503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		306 626	260 008
Summa kortfristiga fordringar		307 826	282 289
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 981 300	4 216 552
Summa kassa och bank		2 981 300	4 216 552
Summa omsättningstillgångar		3 289 126	4 498 841
Summa tillgångar		44 574 940	46 515 994
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		900 610	900 610
Fond för yttre underhåll		1 651 963	1 304 263
Summa bundet eget kapital		2 552 573	2 204 873
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 554 176	-2 727 141
Årets resultat		-1 327 877	1 520 665
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-2 882 053	-1 206 476
Summa eget kapital		-329 480	998 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 002 716	42 971 288
Summa långfristiga skulder		42 002 716	42 971 288
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	968 572	968 572
Leverantörsskulder		832 576	481 813
Skatteskulder		27 111	27 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 073 445	1 068 627
Summa kortfristiga skulder		2 901 704	2 546 309
Summa eget kapital och skulder		44 574 940	46 515 994

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 327 877	1 520 665
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	949 828	946 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-378 049	2 466 748
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 537	7 205
Förändring av leverantörsskulder	350 764	111 912
Förändring av kortfristiga skulder	4 632	12 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-48 190	2 598 267
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-218 489	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 489	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-968 572	-968 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-968 572	-968 572
Årets kassaflöde	-1 235 251	1 629 695
Likvida medel vid årets början	4 216 552	2 586 858
Likvida medel vid årets slut	2 981 301	4 216 553

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad och tillkommande utgifter skrivs från och med 2014 av linjärt.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 299 332 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 266 116	8 025 256
Hyror lokaler	282 412	268 887
Hyror garage	199 788	200 872
Hyror parkeringar	140 209	141 020
TV, bredband, telefoni	192	192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 600	31 025
Summa	8 909 317	8 667 252

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	625 728	474 962
Periodiskt underhåll	3 276 760	208 800
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	766 450	844 344
Uppvärmningskostnad	1 526 332	1 468 021
Vatten- och avloppsavgifter	272 826	261 471
Elavgifter	283 326	269 015
Renhållning	257 793	244 423
Snöröjning	75 075	26 243
Förbrukningsinventarier/materiel	21 646	25 517
Fastighetsförsäkringar	130 007	118 193
Kabel-tv	133 210	131 347
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	303 716	299 360
Summa	7 672 869	4 371 696

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	152 998	150 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 419	45 555
Summa	194 417	195 555

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	56 146 388	56 146 388
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	207 425	207 425
Årets anskaffningar	218 489	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>56 572 302</u>	<u>56 353 813</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 058 160	-14 112 077
Årets uträning	0	0
Årets avskrivning	-949 828	-946 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 007 988</u>	<u>-15 058 160</u>
Mark	720 500	720 500
Summa bokfört värde	<u>41 284 814</u>	<u>42 016 153</u>
Taxeringsvärde byggnader	83 085 000	83 085 000
Taxeringsvärde mark	32 814 000	32 814 000
	<u>115 899 000</u>	<u>115 899 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	3 899 000	3 899 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	45 182 362	45 182 362
	<u>45 182 362</u>	<u>45 182 362</u>

Not 7 Andelar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fem andelar i Stortorpsparken	1 000	1 000
Summa	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	2 948 505	4 183 007
Nordea sparkonto företag	32 795	32 795
Summa	2 981 300	4 216 552

Not 9 Skulder till kreditinstitut

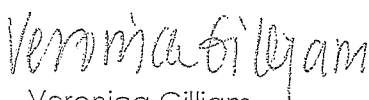
	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	1,55%	99 988	2 426 299	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	150 000	4 325 000	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	100 000	3 375 000	3 månader
Stadshypotek AB	1,55%	160 000	1 240 000	3 månader
Stadshypotek AB	2,52%	100 000	4 575 000	2019-09-01
Stadshypotek AB	2,22%	50 000	4 800 000	2019-10-30
Stadshypotek AB	1,73%	99 984	2 462 989	2020-07-30
Stadshypotek AB	1,74%	100 000	9 450 000	2021-04-30
Stadshypotek AB	1,57%	<u>108 600</u>	<u>10 317 000</u>	
Summa fastighetslån		968 572	42 971 288	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

Summa långfristig del

-968 572
42 002 716

Stockholm 2019-



Veronica Gilljam
Ordförande



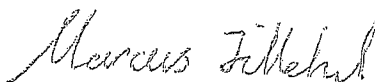
Micke Fridström



Irene Ek



Ruben Rödin

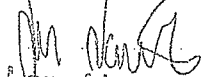


Marcus Jillehed

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prinsessan, org.nr 712800-0168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prinsessan 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att forisätta 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 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 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 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.
- 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 Prinsessan 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 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.

Sundsvall den 15 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mer än 50-årig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.