

ÅRSREDOVISNING

Brf Storuvén

Org.nr. 702002-7558

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning, samt uthyrning av affärslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Uven Större i Högalids församling i Stockholms kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes 1968-1969.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Under verksamhetsåren 2015-2018 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

År 2015 målades de tre trapphusen och golven polerades. Arbetet med att förse alla gemensamma utrymmen, inklusive trapphusen med LED-belysning med närvarosensorer slutfördes. Samma år förseddes garagedfart och pelare i garaget med påkörningsskydd. En ny dörr sattes in till däckförrådet och väggarna gjordes mer brandsäkra. Slutligen sattes nödutgångsskyltar med belysning upp i källarvåningarna.

År 2016 iordningsställdes ytterligare ett förråd i gatuplanet mot Brännkyrkagatan för i första hand barnvagnar, pulkor och några cyklar. Samma år gjordes en brandbesiktning och då konstaterades vissa brister i brandskyddet. Bland annat tvingades vi ta upp en röklucka i taket på Hornsgatshuset som av oklara skäl hade tagits bort flera år tidigare. Luckan kom slutligen på plats våren 2017.

År 2017 renoverades däckförrådet invändigt på grund av en gammal vattenskada och nya ställ för däck sattes upp. Efter påpekande från OVK-besiktningen 2014 lät vi byta ut 14 gamla – icke godkända – köksfläktar. Samma år satte vi in nya dörrar till både cykel- och barnvagnsrummet på Brännkyrkagatan. Från och med maj 2017 har Stockholms Trädgårdstjänst AB ansvaret att sköta innergården, det innebär att ansa rabatter, sköta planteringar, rensa ogräs, samt hålla gården ren och snygg.

h
GL
De an
OK
an

OVK-besiktning genomfördes i september med godkänt resultat.

Filmning och spolning av avloppsrör i garageplan utfördes hösten 2017. Från och med 2018 ska detta utföras 2 ggr/år.

I slutet av 2017 drabbas vi – liksom stora delar av Stockholms stad – av ett mycket besvärande sophanteringskaos. Stockholms Vatten, (som sköter sophanteringen) bytte entreprenör och det medförde avsevärda störningar i hanteringen, inte minst för vår hyresgäst McDonalds.

År 2018 Tvättplatsen för bilar som hållits stängd under några år, kunde tack vare att avloppsrören rensats hösten 2017, nu åter börja användas. Vi lät också montera in ett överfyllningslarm för att upptäcka om för stora mängder vatten/olja hamnar i cisternen från golvbrunnarna i garaget.

Brandbesiktning genomfördes och vissa brister konstaterades vad gäller inspektionsluckorna som finns i lägenheterna. Flera luckor befanns vara av fel brandklass och i vissa fall felaktigt monterade. Planen är att detta utdragna arbete ska slutföras våren 2019.

Vi upphandlade ny entreprenör (Maria Puts & Städ) för städningen som tidigare sköts av ABSS under många år.

Ett fuktgenomslag i vårt garagetak upptäcktes som sedermera visade sig var en mycket stor skada i ett utrymme hos McDonalds. Reparation av detta tog större delen av 2018 och McDonalds tvingades bland annat ha en fryscontainer utanför sin butik på Hornsgatan under 4-5 månader. Grundorsaken till skadan är nog svårutredd och hanteras i huvudsak mellan våra respektive försäkringsbolag.

Vi bytte ut och kompletterade en del utrustning i gymmet som glädjande nog används ganska ofta av flera boende.

En mindre pergola med "tak-möjlighet" sattes upp på gården och blev allmänt uppskattad denna varma sommar.

I maj utfördes den årliga garagestädningen.

Porttelefonen – i första hand på Brännkyrkagatan - började krångla vilket efter flera försök att reparera den resulterade i att ett helt nytt system började installeras under hösten. Systemet togs i bruk vid årsskiftet 2018/2019.

Vi betalade av en del på våra lån och samtidigt omförhandlas räntan vilket gav en årlig besparing på cirka 350 000 kronor.

Intresset/behovet av laddstolpar för elbilar visade sig vid en förfrågan vara begränsat, varför styrelsen valt att bordlägga frågan tills vidare. Tekniken i sig är dessutom omdiskuterad.

Avfallskvarnarna som föreningen lät sätta hösten 2013 till alla som ville ha en sådan, har tyvärr börjat krångla i flera fall. Det finns alternativa sätt att lösa frågan, men beslut har ännu ej tagits.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
51	bostäder (bostadsrätt)	4 095
2	butikslokaler (hyresrätt)	1 058
41	garageplatser (bil och MC)	ca 650

h
am
Re
92
K
ll

24 av garageplatserna är bostadskomplement till specifika lägenheter. Övriga 17 hyrs ut, primärt till föreningens medlemmar.

I fastigheten finns tvättstuga med efterbehandlingsrum, cykel- och barnvagnsförråd, pingisrum med ett mindre bibliotek samt bastu och träningslokal. I garaget finns även ett däckförråd och möjlighet att tvätta bilen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-18. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Lars Tollin	ordförande
Göran Lindberg	sekreterare
Oscar Molin	ekonomi
Rolf Carlsson	fastighet
Henric Gustafsson	VVS och teknik

Styrelsesuppleanter har varit Katarina Hjertell och Suzanne Viio.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Lindberg, Rolf Carlsson och Henric Gustafsson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit auktoriserad revisor Liselott Herrlander med Leif Broberg som suppleant. Intern revisor har varit Lars Åkrans med Lars Brohlén som ersättare. Samtliga valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Gustavsson (sammankallande) och Birgitta Olson och Håkan Hansson. Samtliga valda på årsmötet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB Södertörn.

Teknisk förvaltning och jourservice sköts av Åkerlunds Fastighetsservice

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till 354 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att ekonomin är fortsatt god och ingen höjning är planerad för 2019.

Föreningen har lån hos Swedbank med följande fördelning:

Skuld	Ränta %	Ränteändringsdag
9 000 000	0,67	Rörlig
14 925 000	1,61	2020-03-25

Lån per kvm bostadsyta är $(24\,925\,000 / 4\,095) = 6\,087$ kr.

$23\,925\,000 / 4\,095 = 5\,842$ kr.

Medlemsinformation

Under 2018 har 1 bostadsrätt överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 72(70).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GR", "OC", "AM", and "M".

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	975	784	795	758	1144
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6	-117	656	-696	186
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	354	354	355	353	253
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	195	118	273	235	212
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	156	144	133	123	153
Vatten/m ² totalyta, kr	22	20	21	19	14
Elektricitet/m ² totalyta, kr	21	18	17	15	21
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	113	106	94	88	118
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	92	128	128	127	139
Belåning /m ² totalyta, kr	4 643	5 031	5 225	5 461	5 419
Räntekänslighet *)	17	18	19	20	27
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 372	1 174	797	1 527	1 255
Soliditet, %	39,2 %	37,8 %	37,4 %	35,3 %	35,8 %

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31
multipliserat med 1 % delat med totala
årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	8 304 625	7 613 617	1 173 778	-264 820	-117 188	16 710 012
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			393 412	-393 412		
lansspråktagande av yttre fond			-194 738	194 738		
Balanserad i ny räkning				-117 188	117 188	
Årets resultat					-5 639	
Belopp vid årets slut	8 304 625	7 613 617	1 372 452	-580 682	-5 639	16 704 373

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OM", "St", "Re", and "R".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

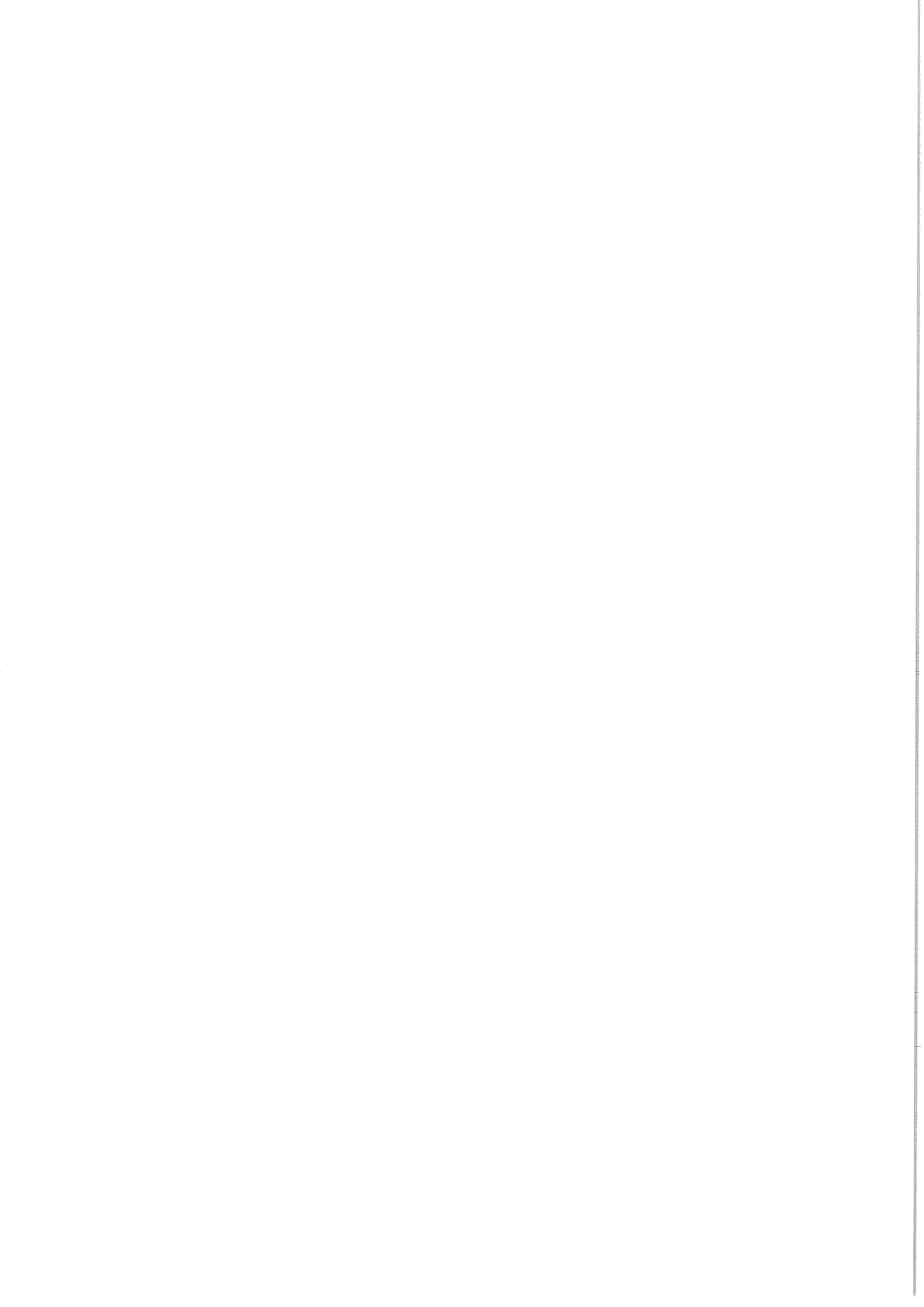
Balanserat resultat	-580 682
Årets resultat	-5 639
Summa till stämmans förfogande	-586 321

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-387 939
Stadseenlig avsättning till fond för balkonger/uteplatser	-5 473
lanspråktagande av yttre fond	115 955
Balanseras i ny räkning	-863 778

h

PK
cm H
Gr det



Brf Storruven

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 985 185	4 009 962
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-2 963 698	-1 876 883
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 689	-154 941
Utfört underhåll		-115 955	-194 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-241 317	-240 195
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-180 123	-134 621
Avskrivningar		-886 881	-877 016
Summa rörelsekostnader		-4 521 663	-3 478 393
Rörelseresultat		463 522	531 569
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 6	3 535	2 962
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 7	267	3 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-472 963	-655 094
Summa finansiella poster		-469 161	-648 757
Årets resultat		-5 639	-117 188

Me
an Hh
Gr dt

Brf Storuvén

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 38 864 563	39 732 843
Maskiner och inventarier	Not 10 19 730	8 736
	<u>38 884 293</u>	<u>39 741 580</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>38 887 093</u>	<u>39 744 380</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	24 339	5 730
Avräkningskonto HSB Södertörn	2 107 823	2 306 552
Övriga fordringar	Not 12 462 435	563 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 1 088 430	86 127
	<u>3 683 027</u>	<u>2 961 813</u>
Kassa och bank	Not 14 0	1 502 992
	<u>0</u>	<u>1 502 992</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>3 683 027</u>	<u>4 464 805</u>
Summa tillgångar	<u>42 570 120</u>	<u>44 209 185</u>

Brf Storuvn**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

8 304 625

8 304 625

Upplåtelseavgifter

7 613 617

7 613 617

Yttre underhållsfond

1 372 452

1 173 778

17 290 69417 092 020*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-580 682

-264 820

Årets resultat

-5 639-117 188-586 321-382 008

Summa eget kapital

16 704 37316 710 012**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 925 00014 925 000

14 925 000

14 925 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 000 000

11 000 000

Leverantörsskulder

764 577

223 444

Aktuell skatteskuld

12 449

11 076

Övriga skulder

Not 16

11 438

198 808

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 152 2841 140 84510 940 74712 574 172

Summa skulder

25 865 74727 499 172**Summa eget kapital och skulder****42 570 120****44 209 185**

L

De
om
GC

Brf Storuven

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 1-71 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna görs avsättningar med ett belopp till yttre fonden med 0,3% av fastighetens taceringsvärde, och till underhåll av balkongeran/uteplatserna med 0,5% av anskaffningskostnaden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

W

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AM", "OK", "LZ", and "BT".

Brf Storuven

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 449 060	1 449 060
Årsavgifter vatten	100 260	143 198
Hyror	2 309 468	2 283 514
Övriga intäkter	1 180 897	187 263
Bruttoomsättning	5 039 685	4 063 035
Hyresbortfall	-54 500	-53 073
Summa nettoomsättning:	4 985 185	4 009 962
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	224 247	235 961
Reparationer	1 461 066	385 252
El	105 878	91 116
Uppvärmning	577 769	541 453
Vatten	113 478	102 886
Sophämtning	47 991	47 055
Övriga driftskostnader skötsel	79 141	95 348
Förvaltningsarvoden	89 830	87 660
Kabel-TV	56 704	55 408
Bredband	72 828	72 828
Fastighetsförsäkring	69 447	62 690
Övriga driftskostnader	65 318	99 225
	2 963 698	1 876 883
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 338	14 014
Extern revision	19 120	18 881
Konsultkostnader	67 448	111 349
Medlemsavgifter	10 782	10 697
	133 689	154 941
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	142 375	104 910
Revisorsarvode	2 500	2 500
Sociala avgifter	35 248	27 211
Summa förtroendevalda	180 123	134 621
Summa personalkostnader	180 123	134 621
Not 6 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Resultat från övriga anläggningstillgångar	3 535	2 962
	3 535	2 962
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	267	383
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	0	2 992
	267	3 376
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	472 963	655 094
	472 963	655 094

Brf Storuvén

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	44 349 429	44 349 429
Anskaffningsvärde mark	1 450 000	1 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 799 429	45 799 429
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 066 586	-5 198 306
Årets avskrivningar	-868 280	-868 280
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 934 866	-6 066 586
Bokfört värde	38 864 563	39 732 843
Taxeringsvärden för fastigheten Uven Större 20		
Byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	12 400 000	12 400 000
	61 400 000	61 400 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	4 913 000	4 913 000
	67 913 000	67 913 000
Taxvärde totalt	129 313 000	129 313 000
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	82 168	82 168
Årets investeringar	29 595	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 763	82 168
Ingående avskrivningar	-73 432	-64 696
Årets avskrivningar	-18 601	-8 736
Utgående avskrivningar	-92 033	-73 432
Bokfört värde	19 730	8 736

h

on
 or
 G24

Brf Storuvén

Noter	2018-12-31	2017-12-31				
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper						
Långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800				
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto	434 269	563 405				
Övriga fordringar, moms lokaler	28 166	0				
	462 435	563 405				
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 663	22 802				
Förutbetald kabel-TV och bredband	32 491	13 852				
Förutbetalda förvaltningsavtal	23 098	22 202				
Övriga förutbetalda kostnader samt upplupen intäkt, försäkringsersättning	1 011 178	27 271				
	1 088 430	86 127				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14 Kassa och bank						
SBAB	0	1 502 992				
	0	1 502 992				
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank Hypotek A 2853578686		0,67%	2019-03-28	3 000 000	0	
Swedbank Hypotek A 2853692735		1,61%	2020-03-25	2 925 000	0	
Swedbank Hypotek A 2853808943		0,67%	2019-03-28	3 000 000	0	
Swedbank Hypotek A 2853879886		0,67%	2019-03-28	3 000 000	0	
Swedbank Hypotek A 2853970941		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0	
Swedbank Hypotek A 2854318488		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0	
Swedbank Hypotek A 2854493554		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0	
Swedbank Hypotek A 2854824469		1,61%	2020-03-25	3 000 000	0	
				23 925 000	0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 925 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 925 000	
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev					29 425 000	29 425 000
Obelånade pantbrev					0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					29 425 000	29 425 000
Eventualförpliktelser					Inga	Inga
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
Mervärdesskatt		0			136 290	
Övriga kortfristiga skulder		11 438			62 518	
		11 438			198 808	

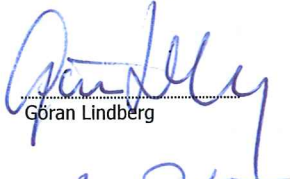
OM R L M
P L J A

Brf Storuvén

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	22 362	52 884
Upplupna personalkostnader	25 085	18 107
Upplupen el	10 200	8 710
Upplupen värme	76 844	83 594
Förutbetalda hyror och avgifter	912 793	904 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 000	72 600
	1 152 284	1 140 845

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

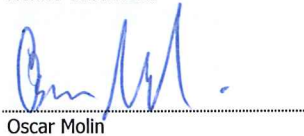
Stockholm, den 7/6-2019


Göran Lindberg


Henric Gustafsson

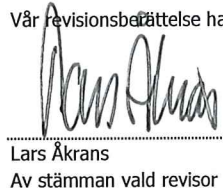

Rolf Carlsson

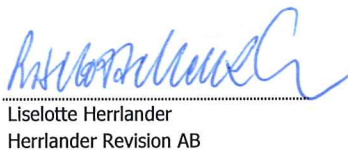

Lars Tollin


Oscar Molin

Vår revisionsberättelse har 2019-~~04-08~~

avgivits beträffande denna årsredovisning.


Lars Åkrans
Av stämman vald revisor


Liselotte Herrlander
Herrlander Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storuvén, org.nr. 702002-7558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storuvén 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 tvekel 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8/4 2019

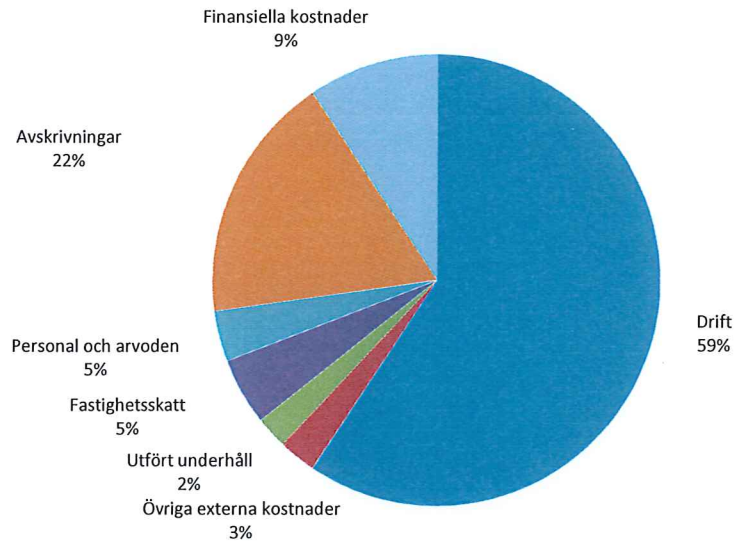


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Lars Åkrans
Förtroendevald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

