

ÅRSREDOVISNING 2018 Brf Ställets Bygata



**STYRELSEN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Ställets Bygata**

Org. nr: 769617-0120

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Ställets Bygata

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Ställets Bygata är ett enligt inkomstskattelagen (1999:1229), som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Smultronstället 38 och 39 i Ytterby, Kungälv kommun. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 76 lägenheter med tillhörande carport och kallförråd.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Byggår för Smultronstället 38 är 1993 och för Smultronstället 39 1995.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt 2012-05-25.

Totala lägenhetsytan är 7 635 m².

Fördelat på:

69 bostadsrätter 6 958 m²

7 hyresrätter 677 m²

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Ställets Bygata 1-87, 91-105, 106-128, 132-154.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna försäkringar.

Föreningens 76 st bostäder fördelar sig enligt följande:


32 st 3 r o k
38 st 4 r o k
6 st 5 r o k

Föreningen är medlem i Ställets Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att administrera och sköta gemensamhetsanläggningarna, Smultronstället GA:1, GA:2 och GA:3.

Föreningen har 57 andelar av totalt 94 andelar gällande lokalgata och belysning.

Dessutom har föreningen 67 andelar av totalt 131 andelar gällande lekplats och bollek, odlingslotter och administration.

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 2 % och uppgår därefter i genomsnitt till 647 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Enligt budgeten för 2019 som upprättades under hösten 2018, visade denna ett höjningsbehov på 2,0 % för årsavgifterna. Höjningen gjordes från 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 660 kr/m² lägenhetsyta för bostäderna.

Justering av hyror för hyresrätterna sker genom förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Löpande underhåll av grönytor och återplanteringar av träd och buskar. Lekplatserna har renoverats och fått ny bak- och fallsand. En besiktning enligt EU:s regler är utförd och resulterade i ett godkännande efter justering på ett par punkter.

Under året har följande reparationer gjorts

Löpande reparationer har gjorts där behov har funnits.

Under året har följande investeringar gjorts

Renovering av samtliga trapphus med ljuddämpning och LED-belysning med timer. Renoveringen ligger i underhållsplan men även i ett påpekande från Miljöenheten på Kungälv's kommun gällande buller i trapphusen.

Kommande underhåll

Under 2019 kommer endast löpande underhåll vid behov att utföras.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen bildades 2007. Fastigheterna förvärvades 2012 och följer den ekonomiska plan som fastställts. Föreningen har under åren kommit ikapp med dom större renoveringarna och underhåll.

AK

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/5 2018.

På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar varav 16 var fullmakter.

Föreningen hade vid årets början 112 medlemmar och vid årets slut 110 medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael Bengtsson	ordförande
Maria Albaeus	vice ordförande
Anna Wester	sekreterare
Alvar Andersson	ledamot
Kjell Pilebo	ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Arthur Kozak som ordinarie revisor och Carina Eriksson som suppleant, BoRevision AB, valda på årsstämman.

Valberedning har varit Elin Jern, sammankallande, och Daniel Sääf. Samtliga valda av stämman. AK

FLERÅRSÖVERSIKT

TKR	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 162	5 036	4 927	4 892	4 710
Resultat efter finansiella poster	-718	-269	-259	-127	559
Balansomslutning	112 274	114 096	110 424	109 588	109 683
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	647	633	615	597	572
Underhållsfond	1 591	1 733	1 216	849	396
Soliditet i %	65,2%	64,8%	63,0%	63,7%	63,8%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	76 109 717		0	73 686 533
Upplåtelseavgifter	4 464 737		0	4 464 737
Egna bostadsrätter**	-6 887 921		0	-6 887 921
Fond för yttre underhåll	1 732 876		0	1 590 906
S:a bundet eget kapital	75 419 409		0	75 277 439
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 269 131	-268 776	-141 970	-1 395 937
Årets resultat	-268 776	268 776	-718 192	-718 192
S:a ansamlad vinst/förlust	-1 537 907		0	-2 114 129
S:a eget kapital	73 881 502		0	73 163 310

* Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 460 000 kr enligt underhållsplan samt disposition ur underhållsfond med 601 970 kr, som avser årets underhållskostnader. Netto har underhållsfonden ökat med 141 970 kr.

** Egna bostadsrätter avser 7 st hyresrätter som ännu ej är sålda. Dessa är uthyrda som hyreslägenheter.

AK

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Styrelsens förslag för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer föreningens ekonomiska plan som upprättades vid köpet.

Enligt de nya stadgarna som antogs under 2017, är det styrelsen som beslutar om avsättning eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.

Se förändring av eget kapital ovan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 395 937
Årets resultat	<u>-718 192</u>
	-2 114 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till balanserat resultat föra	<u>-2 114 129</u>
	-2 114 129

Detta medför att föreningen har minskat balanserat resultat med -718 192 kr från -1 395 937 kr till -2 114 129 kr.

Föreningens totala underhållsfond uppgår vid årets slut till 1 590 906 kr.
Se förändring av eget kapital ovan.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. PK

Brf Ställets Bygata

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 161 536	5 036 482
Övriga rörelseintäkter	Not 2	356 121	34 499
Summa rörelseintäkter		5 517 657	5 070 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 441 166	-2 067 398
Underhållskostnader	Not 4	-601 970	-86 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 249	-113 424
Personalkostnader	Not 6	-273 706	-284 142
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 025 626	-1 849 201
Summa rörelsekostnader		-5 455 717	-4 400 180
Rörelseresultat		61 940	670 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	464	432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-780 596	-940 009
Summa finansiella poster		-780 132	-939 577
Årets resultat	Not 10	-718 192	-268 776

AK

Brf Ställets Bygata**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 110 980 933 111 052 872

Inventarier

0 0

110 980 933 111 052 872

Summa anläggningstillgångar

110 980 933 111 052 872**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12 10 307 13 095

Övriga fordringar

Not 13 1 150 352 2 884 951

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 131 747 145 070

1 292 406 3 043 116

Summa omsättningstillgångar

1 292 406 3 043 116**Summa tillgångar****112 273 339 114 095 988**

AK

Brf Ställets Bygata

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 686 533	73 686 533
Underhållsfond		1 590 906	1 732 876
		<u>75 277 439</u>	<u>75 419 409</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 395 937	-1 269 131
Årets resultat		-718 192	-268 776
		<u>-2 114 129</u>	<u>-1 537 907</u>
Summa eget kapital		73 163 310	73 881 502
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 700 328	37 911 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	230 004	230 004
Leverantörsskulder		206 023	1 137 188
Skatteskulder		9 620	9 027
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	58 346	59 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	905 709	868 003
		<u>1 409 701</u>	<u>2 303 321</u>
Summa skulder		39 110 029	40 214 486
Summa Eget kapital och skulder		112 273 339	114 095 988

AK

Brf Ställets Bygata

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Innan köpet som föreningen gjorde med Stiftelsen Kungälvbostäder, bildade Kungälvbostäder ett aktieföretag, Bygatastället AB. Kungälvbostäder har därefter sålt fastigheterna Smultronstället 38 och 39 till Bygatastället AB

Föreningen köpte samtliga aktier i Bygatastället AB, vilket ägde fastigheterna Smultronstället 38 och 39, för 45 900 000 kr. Aktieföretaget sålde fastigheten den 25 maj 2012 för bokfört värde 48 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Totalt 93 900 000 kr.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I detta bokslut har förvärvet redovisats i enlighet med detta alternativa sätt.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 900 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 10 098 000 kr (22,0%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,75%
Markanläggningar	5,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. RK

Brf Ställets Bygata

Noter

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens ränteintäkter är hänförliga till fastigheten och skall därför ej beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. *AK*

Brf Ställets Bygata

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 502 004	4 376 950
	Hyror	659 532	659 532
		5 161 536	5 036 482
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter, avser fakturerade intäkter under året	23 436	6 150
	Intäkter från Moderna försäkringar	332 685	0
	Ellintäkter från ställets samfällighetsförening	0	13 095
	Intäkt från Ställets samfällighetsförening (Delad kostand för isgrusficka mellan föreningen och Ställets samfälligh.)	0	15 254
		356 121	34 499
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	499 824	519 071
	Reparationer	528 428	111 943
	Uppvärmning	427 924	411 337
	Vatten	391 219	368 338
	Sophämtning	179 363	177 739
	Övriga avgifter	104 544	104 173
	Förvaltningsarvoden	131 884	131 484
	Övriga driftskostnader	177 980	243 313
		2 441 166	2 067 398
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	67 188	47 755
	VVS	238	22 751
	El och tele	0	8 625
	Markytor	534 544	0
	Utrustning	0	6 885
		601 970	86 016
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	101 612	99 940
	Övriga externa kostnader	11 637	13 484
		113 249	113 424
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	185 000	185 000
	Förlorad arbetsförtjänst	30 000	30 000
	Valberedning	4 500	4 500
	Löner och andra ersättning	0	1 400
	Sociala kostnader	54 206	56 842
	Kurser och konferenser	0	6 400
		273 706	284 142
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 815 735	1 639 310
	Markanläggningar	209 891	209 891
		2 025 626	1 849 201
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	464	432
		464	432
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	779 921	939 244
	Övriga finansiella kostnader	675	765
		780 596	940 009

RK

Brf Ställets Bygata

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 10	Årets resultat	
Redovisat resultat	-718 192	-268 776
Förslag till avsättning underhållsfond	-460 000	-460 000
Förslag till disposition underhållsfond	601 970	86 016
Resultat efter underhållspåverkan	-576 222	-642 760
Högre avskrivningar pga K3	921 000	991 310
Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	344 778	348 550

FK

Brf Ställets Bygata

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	93 476 034	91 431 126
Årets investeringar	1 953 688	2 044 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 429 721	93 476 034
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 669 988	-4 030 678
Årets avskrivningar	-1 815 735	-1 639 310
Utgående avskrivningar	-7 485 723	-5 669 988
Bokfört värde byggnader	87 943 998	87 806 046
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 197 817	0
Årets investeringar	0	4 197 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 197 817	4 197 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-209 891	0
Årets avskrivningar	-209 891	-209 891
Utgående avskrivningar	-419 782	-209 891
Bokfört värde markanläggningar	3 778 035	3 987 926
Bokfört värde mark	19 258 900	19 258 900
Bokfört värde byggnader och mark	110 980 933	111 052 872
Taxeringsvärde för Smultronstället 38 och 39		
Byggnad - bostäder	57 200 000	57 200 000
Mark - bostäder	17 958 000	17 958 000
	75 158 000	75 158 000
Taxeringsvärde totalt	75 158 000	75 158 000

AK

Brf Ställets Bygata

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Kundfordringar					
	Hyres och avgiftsfordringar	39	0			
	Övriga kundfordringar	10 268	13 095			
		10 307	13 095			
Not 13	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 142 262	2 881 861			
	Skattekonto	5 090	90			
	Övrigt	3 000	3 000			
		1 150 352	2 884 951			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	131 747	129 816			
	Upplupna intäkter	0	15 254			
		131 747	145 070			
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Swedbank Hypotek	2852503727	3,09%	2020-02-25	9 501 658	76 668
	Swedbank Hypotek	2852503735	2,40%	2026-03-25	9 501 658	76 668
	Swedbank Hypotek	2852503750	1,64%	2023-03-24	9 520 825	76 668
	Swedbank Hypotek	2852503768	0,68%	2018-11-28	9 406 191	0
					37 930 332	230 004
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 700 328
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 780 312
	Ställda säkerheter:					
	Fastighetsinteckningar				44 480 000	44 480 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				230 004	230 004

AK


Brf Ställets Bygata

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	32 250	32 250
Arbetsgivaravgifter	26 096	26 849
	58 346	59 099
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	126 971	144 352
Övriga upplupna kostnader	374 891	310 724
Förutbetalda hyror och avgifter	403 847	412 927
	905 709	868 003

Kungälv 26/2 2019



Mikael Bengtsson
Ordförande



Anna Wester



Kjell Pilebo




Maria Albaeus



Alvar Andersson

Min revisionsberättelse har 19-02-26 avgivits beträffande denna årsredovisning



Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ställets Bygata, org.nr. 769617-0120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ställets Bygata 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 för föreningen.

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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ställets Bygata för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

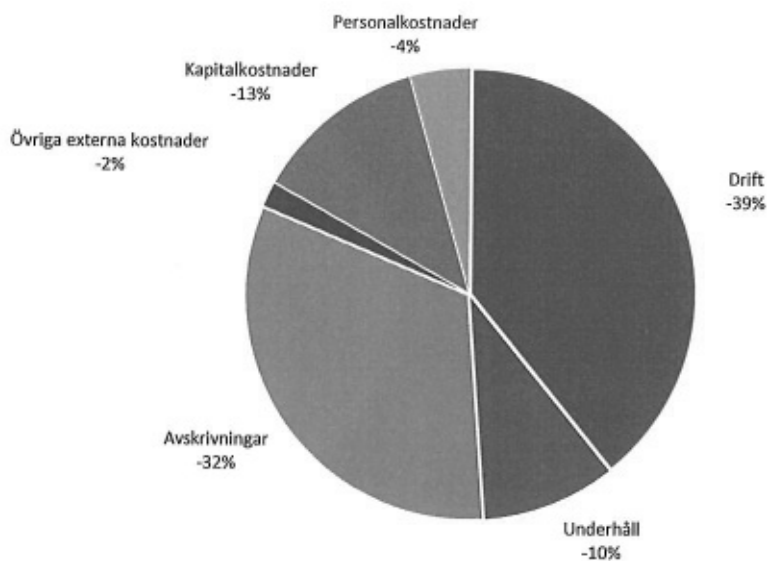
Kungälv den 26 / 2 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

