



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Moroten i Sjödalén

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | | |
|----------------------------------|---------|---------------------|
| Emilio Fredes Alvarez | Ledamot | Har sålt lägenheten |
| Alfonso Daniel Gonzalez Bounoure | Ledamot | |
| Maria Elisabeth Seifert | Ledamot | |
| Nina Taghizadeh-Khoi | Ledamot | Har sålt lägenheten |
| Mikaela Margareta Öberg | Ledamot | |

| | |
|----------------------------|------------------|
| Clas Håkan Berth Niklasson | Revisor |
| Per Anders Örjan Karlsson | Revisorsuppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emilio Fredes Alvarez och Nina Taghizadeh-Khoi.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Örjan Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Ismail Dökümcü
Yashar Entezarghofran

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|----------|
| Repstegen 1 | 2017 | Huddinge |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

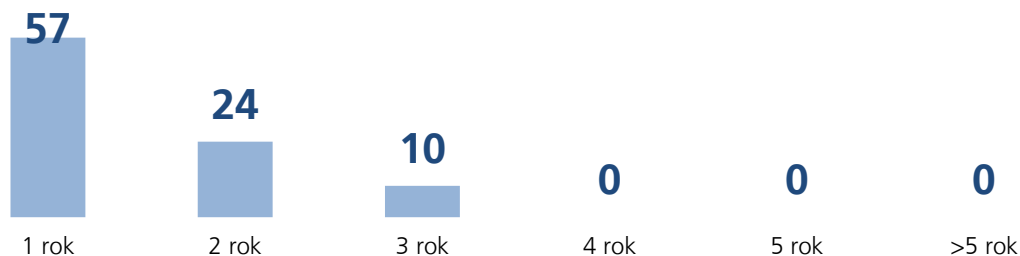
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 606 m², varav 3 606 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|------------------------|-----------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Teknisk förvaltning | SBC |
| Snö-och halkbekämpning | SBC |
| El | Vattenfall |
| Tv/tele/bredband | ComHem |
| Avfall | SRV |
| Hiss | Inspecta |
| Fjärrvärme | Södertörns fjärrvärme |

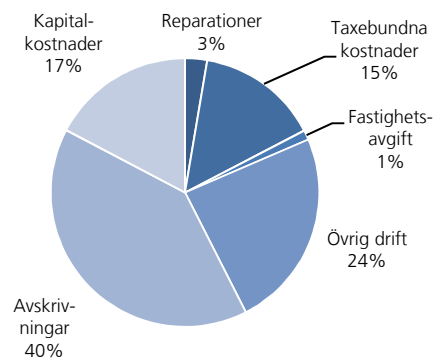
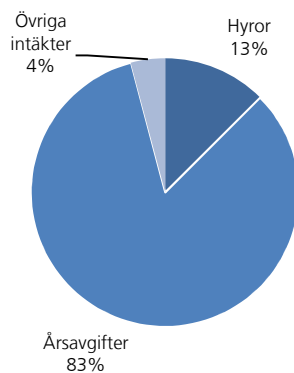
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|--------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 186 451 | 4 310 000 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 141 089 | 0 |
| Finansiella intäkter | 650 | 0 |
| Medlemsinsatser | 5 425 000 | 189 115 000 |
| Avsättning yttre fonden från byggare | 38 530 | |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 59 056 816 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 1 367 433 |
| | 8 605 269 | 249 539 249 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 720 175 | 0 |
| Finansiella kostnader | 698 526 | 0 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 971 283 | 73 005 840 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 55 586 | 34 021 |
| Minskning av långfristiga skulder | 5 041 316 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 830 457 | 0 |
| | 9 317 343 | 73 039 861 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 474 376 | 1 186 451 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -712 075 | -3 123 549 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen med sina 91 lägenheter stod klart 2017 och under 2018 har olika underhållsarbeten gjorts för husets välmående. Lägenheterna har uppdaterats med nya filter och tätning av eluttag. Bostadsrättsföreningens två hus på Förrådsvägen och Finslipargränd har under 2018 försetts med säkrare portkoder och förbättrade förrådslås. Storstädning av gemensamma utrymmen så som soprum och garage har genomförts för

de boendes trevnad. Under 2018 har fler av bostadsrättsföreningen Morotens grannar börjat flytta in i de närliggande husen vilket bidragit till en allt trevligare stämning i kvartern. Sommaren 2018 var en varm sommar vilket fick bostadsrättsföreningen Morotens trädgård att blomstra.

Med hjälp av en arbetsgrupp har Bostadsrättsföreningen Moroten under 2018 börjat kontakta leverantörer för att kunna erbjuda bostadsrättsföreningens boende balkonginglasning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 606 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 198 850 000 | 5 425 000 | 0 | 193 425 000 |
| Fond för yttre underhåll | 146 710 | 146 710 | 0 | 0 |
| S:a bundet eget kapital | 198 996 710 | 5 571 710 | 0 | 193 425 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -108 180 | -108 180 | 0 | 0 |
| Årets resultat | -902 085 | -902 085 | 0 | 0 |
| S:a ansamlad förlust | -1 010 265 | -1 010 265 | 0 | 0 |
| S:a eget kapital | 197 986 445 | 4 561 445 | 0 | 193 425 000 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -902 085 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -108 180 |
| summa balanserat resultat | -1 010 265 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|-----------------|
| 257 054 |
| -753 211 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|----------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 131 380 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 9 709 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 141 089 | 0 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 053 856 | 0 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -606 225 | 0 |
| Personalkostnader | Not 6 | -60 094 | 0 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 625 122 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 345 297 | 0 |
| RÖRELSERESULTAT | | -204 209 | 0 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 650 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -698 526 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -697 876 | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -902 085 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -902 085 | 0 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 251 974 938 | 179 622 937 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 0 | 73 005 840 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 251 974 938 | 252 628 777 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 251 974 938 | 252 628 777 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 8 825 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 563 983 | 1 186 451 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 0 | 25 196 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 563 983 | 1 220 472 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 563 983 | 1 220 472 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 252 538 921 | 253 849 249 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 198 850 000 | 193 425 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 146 710 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 198 996 710 | 193 425 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -108 180 | 0 |
| Årets resultat | | -902 085 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 010 265 | 0 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 197 986 445 | 193 425 000 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Byggnadskreditiv | Not 13 | 0 | 4 453 716 |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 39 937 500 | 54 015 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 39 937 500 | 58 469 216 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 14 078 000 | 587 600 |
| Leverantörsskulder | | 101 021 | 40 792 |
| Skatteskulder | | 119 344 | 72 864 |
| Övriga skulder | | 0 | 987 300 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 316 611 | 266 477 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 614 976 | 1 955 033 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 252 538 921 | 253 849 249 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|---------------|--------|------|
| Byggnader | 120 år | 0 |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter | 2 619 030 | 0 |
| Hyror garage | 384 773 | 0 |
| Hyror förråd | 8 160 | 0 |
| Bredbandsintäkter | 94 398 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 448 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 24 666 | 0 |
| Öresutjämning | -95 | 0 |
| | 3 131 380 | 0 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Fakturerade kostnader | 8 929 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 679 | 0 |
| Övriga intäkter | 100 | 0 |
| | 9 709 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|-------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel beställning | 9 832 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 67 100 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 26 462 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 1 140 | 0 |
| | Sophantering | 16 250 | 0 |
| | Gård | 3 631 | 0 |
| | Serviceavtal | 1 125 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 867 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 2 500 | 0 |
| | | 128 907 | 0 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 3 241 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 6 104 | 0 |
| | VVS | 6 469 | 0 |
| | Ventilation | 5 000 | 0 |
| | Elinstallationer | 5 000 | 0 |
| | Hiss | 12 285 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 15 580 | 0 |
| | Vattenskada | 54 800 | 0 |
| | | 108 479 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 157 055 | 0 |
| | Värme | 208 613 | 0 |
| | Vatten | 123 162 | 0 |
| | Sophämtning/renhållning | 104 860 | 0 |
| | | 593 690 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 56 371 | 0 |
| | Kabel-TV | 119 929 | 0 |
| | | 176 300 | 0 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 46 480 | 0 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 053 856 | 0 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Kreditupplysning | 306 | 0 |
| | Juridiska åtgärder | 53 312 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 5 625 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 467 277 | 0 |
| | Administration | 2 562 | 0 |
| | Konsultarvode | 70 063 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 080 | 0 |
| | | 606 225 | 0 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 44 384 | 0 |
| | Sociala kostnader | 15 710 | 0 |
| | | 60 094 | 0 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 1 625 122 | 0 |
| | | 1 625 122 | 0 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 179 622 937 | 0 |
| | Nyanskaffningar | 73 977 123 | 179 622 937 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 253 600 060 | 179 622 937 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 625 122 | 0 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 625 122 | 0 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 251 974 938 | 179 622 937 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 57 802 230 | 179 622 937 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 53 432 000 | 100 |
| | Taxeringsvärde mark | 18 216 000 | 100 |
| | | 71 648 000 | 200 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 67 000 000 | 100 |
| | Lokaler | 4 648 000 | 100 |
| | | 71 648 000 | 200 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Pågående nybyggnation | 0 | 73 005 840 |
| | | 0 | 73 005 840 |

| Not 10 | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
|---|--|-------------------|----------------------------------|------------|
| ÖVRIGA FORDRINGAR | | | | |
| | Skattekonto | 72 864 | 0 | |
| | Klientmedel hos SBC | 474 376 | 1 186 451 | |
| | Avräkning övrigt | 16 743 | 0 | |
| | | 563 983 | 1 186 451 | |
| Not 11 | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| | Kabel-TV | 0 | 25 196 | |
| | | 0 | 25 196 | |
| Not 12 | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 | |
| | Reservering enligt stadgar | 108 180 | 0 | |
| | Avsättning från byggare | 38 530 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | Vid årets slut | 146 710 | 0 | |
| Not 13 | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| BYGGNADSKREDITIV | Räntesats | | | |
| | Beviljad kredit | 0 | 8 800 000 | |
| | Utnyttjat kreditbelopp | 0 | -4 453 716 | |
| | | 0 | 0 | |
| Not 14 | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | | | Villkors- ändringsdag | |
| | SEB | 13 578 000 | 13 665 600 | 2019-10-28 |
| | SEB | 13 687 500 | 13 687 500 | 2021-10-28 |
| | SEB | 13 062 500 | 13 562 500 | 2022-10-28 |
| | SEB | 13 687 500 | 13 687 500 | 2024-10-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | 54 015 500 | 54 603 100 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -14 078 000 | -587 600 | |
| | | 39 937 500 | 54 015 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 077 500 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 54 750 000 | 54 750 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Extern revisor | 15 000 | 0 |
| | Arvoden | 50 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | 15 710 | 0 |
| | Ränta | 3 775 | 0 |
| | Avgifter och hyror | 232 126 | 266 477 |
| | | 316 611 | 266 477 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med balkonginglasning kommer att fortsätta under 2019. År 2019 blir även året när boende kommer att kunna erbjudas balkonginglasning för att kunna göra om sin balkong till ett extra rum. Även inplanerade vinterdriftsfallsmätningar kommer att ske under 2019. Eftersom huset stått klart i snart två år kommer även en slutbesiktning av bostadsrättsföreningens två byggnader att ske under 2019.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 5 / 4 2019



Emilio Fredes Alvarez
Ledamot

Alfonso Daniel Gonzalez Bounoure
Ledamot



Maria Elisabeth Seifert
Ledamot



Nina Taghizadeh-Khoi
Ledamot



Mikaela Margareta Öberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2019



Clas Niklasson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalens
Org.nr. 769629-8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalens 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 uppger, 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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalén för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

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 revisionssed 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 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.

Norrköping den 9 april 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR