

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 115

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2045. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bengt Axel Assarsson	Ledamot
Andreas Kristoffer Edin	Ledamot
Tomas Valdemar Klinta	Ledamot
Sven Rickard Persson	Ledamot
Per Erik Pelle Risell	Ledamot

Kerstin Elisabeth Bokvist Fahlén Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Axel Assarsson, Kerstin Elisabeth Bokvist Fahlén, Tomas Valdemar Klinta och Per Erik Pelle Risell.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman
Martin Bergén
Michael Bokrot

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BDO Mälardalen AB
Flyttat från föreningen

Valberedning

Erik Cernjul
Mikael Fahlén
Sherlot Jonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Toppsplet 22	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

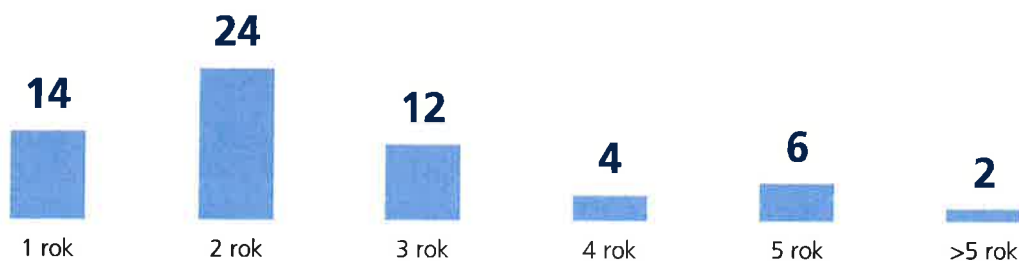
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 239 m², varav 3 584 m² utgör lägenhetsyta och 1 655 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager och lagerkontor	546 m ²	2019-01-31
Lager	49 m ²	2019-03-31
Förråd	22 m ²	2018-09-30
Frisersalong	36 m ²	2019-09-30
Garage	758 m ²	2018-09-30
Kontor	44 m ²	2018-09-30
Kontor och lager	119 m ²	2018-09-30
Kontor	57 m ²	2018-09-30
Lager	31 m ²	2018-02-28
Förråd	3 m ²	2018-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler *R*

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entrédörrar till trapphus Bryggvägen 4, och Klyvarvägen 6	2017	Klart, viss efterjustering kvarstår
Ombyggnad av gamla grovsovrummet till ny bostadsrätt (Lgh 63)	2016 - 2017	Klar januari -19, såld januari -19
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av frånluftsfläktar på Gröndalsvägen 106 och 108	2017-2018	
Dränering av marken kring gaveln på Klyvarvägen 8	2018	
Byte till fogfria golv/målning av golv i källare	2018	
Renovering av fönster, renovering/byte av balkongdörrar	2018-2019	Utredning påbörjad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice	Åkerlunds Fastighetservice AB
Leverans av el	Ellevio AB/Fortum AB
Leverans av fjärrvärme	Fortum AB
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hämtning av övrigt avfall	SUEZ RECYCLING AB
Leverans av tappvatten	Stockholm Vatten AB
Städning av trapphus och allmänna utrymmen i fastigheten	Städ-Assistans
Snöröjning och sandning	Gröndals Mark och Park(skötsel)
Snöskottning av tak och årlig besiktning av tak	Takjour AB
Service och reparationer av utrustningen i tvättstugan och torkrummet	Söderkyl AB
Leverans av TV och internet	Comhem och Bredbandsbolaget
Webbhotell för föreningens hemsida	Binero AB
Bevakningsavtal av p-förbudet på Gröndalsvägen	Q-Park
Förhandling av hyror för hyresbostäder	Fastighetsägarna AB
Förhandling av föreningens lån och försäkringsmäklare	Svenska Bolån AB
Service av ventilationen	Bravida Klimatservice AB
Spolning av avloppssystemet	Avloppsteknik Svenska AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	BDO Mälardalen AB
Styrelserådgivning och styrelseutbildning	Bostadsrätterna
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

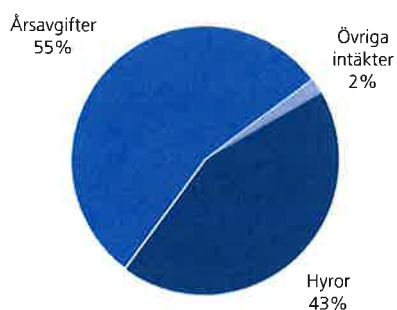
2

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 908 177	2 829 645
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 012 386	4 117 524
Finansiella intäkter	349	90
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 592
Balkongfond	600	600
Ökning av kortfristiga skulder	0	203 205
	4 013 335	4 347 011
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 032 789	2 050 834
Finansiella kostnader	144 407	213 198
Ökning av materiella anläggningstillgångar	218 750	504 447
Ökning av kortfristiga fordringar	57 086	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	545 387	0
	2 998 420	4 268 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 923 092	2 908 177
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 014 916	78 532

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Grovsoprummet har färdigställts till lägenhet. Byte av portar har skett. Renovering har påbörjats av lokal under innergården för att bli parkering framför allt för de boende. Utredning kring fönsterrenovering har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	714	714	714	714
Hyror/m ² hyresrättsyta	764	809	793	775
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 996	6 996	7 485	7 485
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	112	111	113	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	41	56	81
Soliditet (%)	73	72	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 404	1 422	759	-337
Nettoomsättning (tkr)	3 953	4 014	3 955	3 949

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 584 m² bostäder och 1 655 m² lokaler.

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	54 080 000	0	0	54 080 000
Upplåtelseavgifter	7 164 733	0	0	7 164 733
Fond för yttre underhåll	243 651	209 394	-200 000	234 257
Balkongfond	1 700	0	600	1 100
S:a bundet eget kapital	61 490 084	209 394	-199 400	61 480 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 581 549	-209 394	1 621 742	-4 993 897
Årets resultat	1 403 699	1 403 699	-1 421 742	1 421 742
S:a ansamlad förlust	-2 177 850	1 194 305	200 000	-3 572 155
S:a eget kapital	59 312 234	1 403 699	600	57 907 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 403 699
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 372 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 394
summa balanserat resultat	-2 177 850

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

200 000
-1 977 850

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	3 953 400	4 013 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 986	103 790
Summa rörelseintäkter		4 012 386	4 117 524
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 711 319	-1 714 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 360	-276 471
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-60 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 840	-431 840
Summa rörelsekostnader		-2 464 629	-2 482 674
RÖRELSERESULTAT		1 547 757	1 634 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		349	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 407	-213 198
Summa finansiella poster		-144 058	-213 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 403 699	1 421 742
ÅRETS RESULTAT		1 403 699	1 421 742

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	76 189 400
Pågående byggnation	Not 9	76 621 240
Summa materiella anläggningstillgångar	77 341 916	77 555 006
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 341 916	77 555 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		58 511
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	60
Summa kortfristiga fordringar	3 984 399	2 912 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 984 399	2 912 398
SUMMA TILLGÅNGAR	81 326 316	80 467 404

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 244 733	61 244 733
Fond för yttre underhåll	Not 11	243 651	234 257
Balkongfond		1 700	1 100
Summa bundet eget kapital		61 490 084	61 480 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 581 549	-4 993 897
Årets resultat		1 403 699	1 421 742
Summa fritt eget kapital		-2 177 850	-3 572 155
SUMMA EGET KAPITAL		59 312 234	57 907 935
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 500 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	12 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	9 500 000
Leverantörsskulder		160 833	191 834
Övriga skulder		93 969	148 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 280	719 138
Summa kortfristiga skulder		12 514 082	10 559 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 326 316	80 467 404

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	120 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Ventilation/VVS	25 år / 40 år	25 år / 40 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Tak	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 195 001	2 195 001
Hyror bostäder	537 521	537 521
Hyror lokaler momspliktiga	1 027 713	1 160 875
Hyror lokaler	89 611	54 949
Hyror parkering moms	86 000	61 200
Kallvattenintäkter	0	-8 100
Vatten-/värmeintäkter	2 380	-90
Avgift andrahandsuthyrning	15 135	12 338
Öresutjämning	39	39
	3 953 400	4 013 734

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	25 451	1 119
Fakturerade kostnader moms	0	1 300
Övriga intäkter	33 535	101 371
	58 986	103 790

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 460	56 376
	Fastighetsskötsel beställning	13 576	8 226
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 543	14 149
	Snöröjning/sandning	51 394	42 383
	Städning entreprenad	60 174	60 043
	Städning enligt beställning	4 660	0
	Gemensamma utrymmen	0	579
	Garage	441	165
	Gård	2 601	3 913
	Serviceavtal	9 636	16 195
	Förbrukningsmateriel	3 294	3 031
	Brandskydd	5 870	19 994
		211 650	225 055
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 914	3 566
	Hyseslägenheter	0	5 303
	Brf Lägenheter	0	20 027
	Lokaler	5 553	3 292
	Gemensamma utrymmen	0	17 859
	Tvättstuga	46 437	29 693
	Sophantering/återvinning	0	3 286
	Entré/trapphus	0	1 793
	Lås	1 239	33 293
	VVS	21 838	22 147
	Ventilation	7 301	0
	Elinstallationer	3 092	26 723
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 567	0
	Vattenskada	27 691	0
		138 632	166 981
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	75 000	0
	Hyseslägenheter	0	39 355
	Lokaler	115 000	0
	Sophantering/återvinning	27 789	0
	Entré/trapphus	0	239 072
	VVS	0	24 050
	Ventilation	108 079	0
		325 868	302 477
	Taxebundna kostnader		
	El	64 449	64 126
	Värme	584 726	579 905
	Vatten	97 976	80 596
	Sophämtning/renhållning	51 755	56 028
	Grovsopor	7 126	11 465
		806 033	792 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 717	55 717
	Kabel-TV	12 546	12 314
		68 263	68 031
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 874	159 510
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 711 319	1 714 174

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 450	1 837
	Tele- och datakommunikation	1 210	3 678
	Juridiska åtgärder	49 311	35 926
	Inkassering avgift/hyra	1 700	824
	Hysesförluster	360	0
	Övriga förluster	0	22 490
	Revisionsarvode extern revisor	**31 031	*60 180
	Föreningskostnader	17 631	15 892
	Styrelseomkostnader	0	923
	Fritids- och trivselkostnader	2 268	4 424
	Förvaltningsarvode	83 857	80 736
	Administration	12 198	10 611
	Korttidsinventarier	7 879	0
	Konsultarvode	39 220	27 468
	Tidningar facklitteratur	0	443
	Föreningsavgifter	4 815	4 739
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 300
		260 360	276 471
	* Avser 2 år samt konsultationskostnader		
	** Avser revision samt konsultationskostnader		
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 799
	Sociala kostnader	14 610	14 390
		61 110	60 189
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	358 866	358 866
	Förbättringar	72 974	72 974
		431 840	431 840

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 891 615	80 891 615
	Utgående anskaffningsvärde	80 891 615	80 891 615
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 270 375	-3 838 535
	Årets avskrivningar enligt plan	-431 840	-431 840
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 702 215	-4 270 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 189 400	76 621 240
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 304 247	35 304 247
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 819 000	36 819 000
	Taxeringsvärde mark	32 979 000	32 979 000
		69 798 000	69 798 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	7 798 000	7 798 000
		69 798 000	69 798 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående aktiverade kostnader	933 766	429 319
	Under året aktiverade kostnader	218 750	504 447
	Utgående aktiverade kostnader	1 152 516	933 766
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	881	882
	Skattefordran	1 915	3 279
	Klientmedel hos SBC	3 923 092	2 908 177
		3 925 888	2 912 338
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	234 257	224 863
	Reservering enligt stadgar	209 394	209 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	-200 000
	Vid årets slut	243 651	234 257

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,960 %	3 000 000	3 000 000	2019-01-28
SEB	0,750 %	9 500 000	9 500 000	2020-04-28
SEB	0,860 %	9 000 000	9 000 000	2019-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		21 500 000	21 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000 000	-9 500 000	
		9 500 000	12 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 500 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	4 903	2 477
Avgifter och hyror	254 377	477 589
Entré/trapphus	0	239 072
	259 280	719 138

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Lägenhet 63, tidigare grovsoprum har fått godkännande som lägenhet och sålts.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 15 2019



Bengt Axel Assarsson
Ledamot



Andreas Kristoffer Edin
Ledamot



Tomas Valdemar Klinta
Ledamot



Sven Rickard Persson
Ledamot



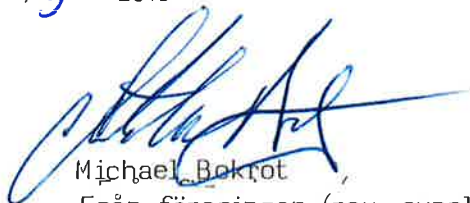
Lisa Fahlén

Jag skriver under i egenskap av styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Michael Bokrot
Från föreningen (rev. suppleant)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 115, org.nr. 769608-3281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Härden 115 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den från föreningen valda revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. 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.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Härden 115 för räkenskapsåret 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 *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

R

Revisorernas 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 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 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 och den från föreningen valda revisorns 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.

Stockholm den 22 maj 2019

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Stockholm den 22 maj 2019

Michael Bokrot
Från föreningen (rev. suppleant)