

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Säsongskortet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2014-05-07 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-20.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Solna Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Nationalarenan 10, Solna Kommun, 3D-fastighet hos Lantmäteriet 2013-02-13. Föreningens gatuadress är Evenemangsgatan 24, 169 56 Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa dessa.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Nabil Ahmed Ibrahim	Ordförande	2019
Viktor Arnetz	Ledamot	2019
Jessica Haraldsson	Ledamot	2019
Sheida Ebadi	Ledamot	2019
Jiman Diazadeh	Ledamot	2019 (avgått 2019-03-25)
Gulfaz Khan	Suppleant	2019
Joakim Tännal	Suppleant	2019

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa stämma hållits. Styrelsen har under verksamhetsåret



hållit 11 protokollförda sammanträden (exkl föreningsstämmor). Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision Sverige AB - Pontus Stormsköld - ordinarie

BoRevision Sverige AB – Jörgen Göthed - suppleant

Valberedning

Daniel Larsson – sammankallande

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Cemi AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 10 med en tomtareal om 2 020 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 143 lägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalerna med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 8 325 kvm och lokalytan till 307 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 1 rum och kök

85 stycken 2 rum och kök

54 stycken 3 rum och kök

2 stycken 4 rum och kök

2 stycken lokaler


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-22. 37 medlemmar var närvarande och 33 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under 2018 har följande aktiviteter samt händelser skett:

- Den 1/1-18 tog CEMI AB över den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln. Samarbetet har fungerat väl varav föreningen valt att förlänga det avtalet på 3 år med start 1/1 -19.
- Styrelsen installerade en TV monitor på entréplan för att på så vis bistå medlemmarna med löpande information.
- Nytt passersystem installerat på utsidan av entrén på plan 4.
- Ytterdörrar som leder till de allmänna utrymmena förstärktes.
- Kameraövervakningen utökades till att täcka entréplan, samtliga cykelrum samt barnvagnsrum.
- På föreningsstämman som ägde rum i Maj beslutade man att godkänna styrelsens förslag gällande en konvertering av ett cykelrum till förråd. Ett av två cykelrum på plan 1 byggdes om i December där 43 förråd installerades. Dessa förråd hyrdes sedan ut till medlemmarna under 2019.
- De allmänna utrymmena på plan 1 samt 4 målades om under 2018.
- En obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 2018.
- SBA (systematiskt brandskyddsarbetet) genomfördes 2018
- Styrelsen införde individuell varmvatten debitering fr.o.m. 1/7-18 och sänkte därmed årsavgiften med 6%.
- Styrelsen har omförhandlat räntan på ett av föreningens befintliga lån 

- Styrelsen har deltagit i ett ärende i hyresnämnden.
- En energideklaration fastställdes under 2018.
- Styrelsen har utökat sopkärlen i soprummet för att möjliggöra hantering av grovsopor samt el-avfall.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2047.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
2 års besiktning	2018	Diverse åtgärder
Rep dörrar	2018	Brytskydd installerade
Passersystem	2018	Installation av nytt passersystem
Målning	2018	Målning av gemensamma utrymmen
Ventilation	2018	Filterbyten

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade enligt underhållsplanen de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Ventilation	2021/2024	OVK besiktning mm, 400KSEK
Hiss, Fasad, stammar VA	2025	Byte linor i hissar, Fasad puts etc, tot ca 900 KSEK
Ventilation, stammar EL Mark, Gemensamma ytor	2027	OVK besiktning mm , Dörr/låscenral, Tvättutrustning mm, underhåll utrymmen ca 1 000 KSEK

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 192 (196) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 31 (23) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

2018 års resultat påverkades av flertalet kostnader av engångskaraktär vars syfte var värdehöjande för föreningen, <

se avsnitt Föreningsaktiviteter under året för mer info.

Föreningens ekonomi är således stark vilket kännetecknas av ett positivt kassaflöde som lett till styrelsens beslut om sänkta avgifter, se avsnitt årsavgifter.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisar styrelsen till följande resultat och balansräkning med noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 6% den 1/7 2018 i samband med att styrelsen beslutat att införa individuell varmvatten debitering. Styrelsen har också beslutat att sänka årsavgifterna för 2019 med 20 % per 2019-04. I avgiften ingår kallvatten, Tv (telia paket lagom) samt bredband (700/700).

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 591	7 603	7 580	2 977
Årets resultat	-131	367	1 064	373
Totalt eget kapital	338 093	338 224	337 857	336 793
Balansomslutning	425 985	427 150	427 079	426 374
Soliditet	79,4%	79,2%	79,1%	79,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	414 992	417 658	419 250	422 767
Taxeringsv., byggnader och mark	189 043	189 043	189 043	96 595
Taxeringsvärde, byggnader	133 581	133 581	133 581	52 600
Årsavgift kr/kvm	737	760	760	317
Låneskuld	86 148	86 345	86 562	86 670
Låneskuld kr/kvm	9 980	10 003	10 028	10 041
Belåningsgrad	46%	46%	46%	-
Amortering under året	197	217	108	-
Likvida medel	10 391	9 189	4 475	591
Likviditet	35%	30%	272%	119%
Kassaflöde, kr/kvm	315	349	430	171
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	89	30	0	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/kvm bostadsyta

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	245 587 500	90 832 500	250 000	1 187 140	366 854
Disp. enl. stämmobeslut				366 854	-366 854
Avsättning enl. UH-plan			738 000	-738 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-186 648	186 648	
Årets resultat					-130 651
Belopp vid årets utgång	245 587 500	90 832 500	801 352	1 002 642	-130 651

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	1 553 994
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-738 000
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	186 648
Årets resultat	-130 651
Summa	871 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	871 991
Summa	871 991



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 590 683	7 603 401
Summa rörelseintäkter		7 590 683	7 603 401
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 863 160	-3 057 202
Övriga externa kostnader	4	-24 251	-19 616
Personalkostnader och arvoden	5	-116 674	-443 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 665 696	-2 656 057
Summa rörelsekostnader		-6 669 781	-6 176 352
Rörelseresultat		920 902	1 427 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 051 566	-1 060 687
Summa finansiella poster		-1 051 553	-1 060 195
Resultat efter finansiella poster		-130 651	366 854
Årets resultat		-130 651	366 854

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	414 991 947	417 657 643
Pågående nyanläggningar	8	233 825	0
Summa materiella anläggningstillgångar		415 225 772	417 657 643
Summa anläggningstillgångar		415 225 772	417 657 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 322	36 803
Övriga fordringar	9	62 484	69 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	290 434	196 366
Summa kortfristiga fordringar		368 240	302 668
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	10 390 968	9 189 414
Summa kassa och bank		10 390 968	9 189 414
Summa omsättningstillgångar		10 759 208	9 492 082
SUMMA TILLGÅNGAR		425 984 980	427 149 725

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		336 420 000	336 420 000
Fond för yttre underhåll		801 352	250 000
Summa bundet eget kapital		337 221 352	336 670 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 002 642	1 187 140
Årets resultat		-130 651	366 854
Summa fritt eget kapital		871 991	1 553 994
Summa eget kapital		338 093 343	338 223 994
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	57 293 988	57 418 880
Summa långfristiga skulder		57 293 988	57 418 880
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	28 853 888	28 926 112
Leverantörsskulder		719 406	1 511 852
Skatteskulder		120 860	120 860
Övriga skulder		144 621	146 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	758 874	801 816
Summa kortfristiga skulder		30 597 649	31 506 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 984 980	427 149 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,83 %	120 år	linjär
Värdehöjande åtgärd, kameraövervakning	10 %	10 år	linjär

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.


Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första femton år för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost. 

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	6 137 188	6 326 998
Hysesintäkter, lokaler	747 898	740 198
Avgift, el	353 136	454 914
Agvift, vatten	184 815	0
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	30 036	30 036
Andrahandsupplåtelseavgift	69 438	11 870
Överlåtelseavgift	31 785	24 580
Pantförskrivningsavgift	20 391	14 112
Övriga ersättningar och intäkter	15 996	693
	7 590 683	7 603 401

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	288 116	167 455
Periodiskt underhåll	186 648	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	96 750	0
El	707 403	690 747
Uppvärmning	592 723	539 362
Vatten & avlopp	178 864	171 338
Avfallshantering	153 309	140 185
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	10 838	18 925
Hissbesiktning	0	9 429
Bevakningskostnader	8 538	41 030
Fastighetsförsäkring	52 771	50 258
TV/Bredband/Tele	403 242	237 677
Fastighetsskötsel	304 975	512 030
Lokalvård	267 603	148 207
Fastighetsskatt	60 430	60 430
Porto	6 757	8 255
Kreditupplysning	5 625	5 250
Föreningsverksamhet	1 184	14 775
Förvaltningskostnader	149 215	95 039
Överlåtelseavgifter	31 850	24 640
Pantsättningsavgift	20 475	14 336
Driftsuppföljning/elavläsning	74 051	34 008
Fastighetsjour	8 906	5 250
Medlemskap i branschorganisation	8 210	8 210
Underhållsplan	69 851	0
Energideklaration	34 475	0
Brandskydd	95 589	0
Övriga kostnader	44 762	60 366
	3 863 160	3 057 202

Specifikation av periodiskt underhåll

Marmorering, målning m.m	85 355	0
Filterbyte	75 642	0
Kameraövervakning	25 651	0
	186 648	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsidor och övrig reklam	2 101	1 056
Revisionskostnad	22 000	18 500
Övriga kostnader	150	60
	24 251	19 616

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	94 780	326 200
Arvode valberedning (3000 är årets kostnad, -9000 kr är tidigare års avsatta kostnad för ej utbetalda arvoden)	-6 000	15 000
Sociala avgifter	27 894	102 277
	116 674	443 477

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivningar på byggnader	2 646 417	2 646 417
Avskrivning värdehöjande åtgärd, kameraövervakning	19 279	9 640
	2 665 696	2 656 057

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	317 762 791	317 570 000
Nyanskaffningar	0	192 791
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	317 762 791	317 762 791
Ingående avskrivningar	-6 405 148	-3 749 091
Årets avskrivningar	-2 665 696	-2 656 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 070 844	-6 405 148

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	106 300 000	106 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	106 300 000	106 300 000
<hr/>		
Utgående redovisat värde byggnader och mark	414 991 947	417 657 643
Taxeringsvärden byggnader	133 581 000	133 581 000
Taxeringsvärden mark	55 462 000	55 462 000
	189 043 000	189 043 000

Värdeåret är 2015.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	233 825	0
	233 825	0

Avser anskaffning av nya förråd.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	62 484	6 268
Övriga fordringar	0	63 231
	62 484	69 499

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 663	30 155
Vatten- och eldebitering	243 670	153 915
Övriga	15 101	12 296
	290 434	196 366

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	10 390 968	9 189 414
	10 390 968	9 189 414

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2017-12-31	Villkors- ändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB, 26057841			0	28 781 664
SBAB, 26057876	1,11 %	2019-09-16	28 709 440	28 781 664
SBAB, 26057892	1,81 %	2020-06-12	28 709 440	28 781 664
Nordea Hypotek AB, 56292	0,65 %	2020-07-15	28 728 996	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-28 853 888	-28 926 112
			57 293 988	57 418 880

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditgivare att uppgå till 85,2 Mkr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
För skulder till kreditinstitut	86 670 000	86 670 000
	86 670 000	86 670 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden och sociala avgifter	128 502	129 580
Förutbetalda hyror och avgifter	572 449	635 611
Revisionskostnad	18 500	36 625
Räntekostnad	39 423	0
	758 874	801 816

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna sänktes med 20 % per 2019-04-01.

Brf Säsongskortet
Solna 2019-03 - 29



Nabil Ahmed Ibrahim
Ordförande



Viktor Arnetz
Ledamot



Jessica Haraldsson
Ledamot



Sheida Ebadi
Ledamot



Gulfaz Khan

Underskrift i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-15

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line at the end.

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Säsongskortet, org.nr. 769624-8223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säsongskortet för räkenskapsåret 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 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.

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 Säsongskortet för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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.

Stöckholm

den 15/5 2019

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor