

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen

Åkanten i Lerum

763500-1360

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2018

STYRELSEN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKANTEN I LERUM

Org. nr: 763500–1360

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **Bostadsrättsförening Åkanten i Lerum**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen brf Åkanten i Lerum är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Almekärr 3:55-56 3:58-60 samt 3:62 i Lerum. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 278 st lägenheter, 4 st lokaler, 145 st p-platser och 127 st garage.

Bostadsrättföreningen har sitt säte i Lerum kommun.

Totala lägenhetsytan är 19 419 kvm.

Totala lokalytan är 580 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lerum Andersvägen 5 och 78–144.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Föreningens 278 st bostäder fördelar sig enligt följande:
6 st 1 r o k
83 st 2 r o k
189 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 2,5% den 2018-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 803 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång beslöt styrelsen att avgifterna skulle vara oförändrade.

En extrastämma hölls den 9:e april 2018 för att styrelsen ville få klartecken att ta fram ett nytt bygglov för 24 nya lägenheter. Föreningen fick bygglov för dessa i december.
Vid denna stämman togs också det 2: a av 2 beslut om att förändra stadgarna.

Föreningen ingick ett avtal med Rotpartner för att ta fram bygglovshandlingar för de nya lägenheterna.

Styrelsen avbröt avtalet med HSB för fastighetsskötsel och ingick ett nytt avtal med Riksbyggen. Den ekonomiska förvaltningen sker fortlöpande med HSB.

Styrelsen ingick i ett nytt samarbete med Handelsbanken efter en mycket framgångsrik upphandling om nya och framtida lån.

Styrelsen köpte 180916 en 3: a på Lerum Andersvägen 84 och ingick ett avtal om köp av en 2: a på Lerum Andersvägen 88 där köpet blev klart i 190204.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts
4D har påbörjat stambytet där även badrumsrenovering ingår (78–86).
Byte av el och stigarledning från mätartavlor i samtliga lägenheter i uppgång 78–86.
Almekärrs Byggnads AB har reparerat skadad panel i entréer och loftgångar.
Garagens fasadrenovering slutfördes och dessa skall också målas under 2019.
Reparation av återvinningen vid föreningslokalen Åkanten.
Ett antal takfläktar har ersatts.
Betongrenovering i Väst har reparerat entréer, fasad, betongpelare och balkar i loftgångar.
Entréernas uppfräschning har påbörjats och under våren 2019 kommer dessa att målas utvändigt och förses med nytt kodlås.
Nya golv och ommålning i föreningshuset entré, stora och lilla lokalen samt köket i källarplan.
Byte av belysningsarmaturer och viss el har förbättrats i föreningshuset.
Byte av ett antal lampor vid garagen samt armaturer och kablar till gatubelysning.
Infarten till föreningshuset Åkanten och ett antal mindre ytor i området har asfalterats av PEAB.

Under året har följande reparationer gjorts
Tvättmaskiner och torktumlare.

Under året har följande investeringar gjorts
En ny altan uppfördes vid föreningshuset då föreningshuset upplåts som daglokal för medlemmar under stambytet.

Förväntad framtida utveckling

Stamrenovering fortsätter (se not 13).

Då rivnings entreprenören hittat asbest i mellan finsatserna i våtutrymmen har en betydligt större mängd av rivningsarbetet i stambytet behövts klassas som asbestarbete. Det innebär att vi inte kommer att bli klara mer än fram till Lerum Andersvägen 96 till sommaren. Det pågår diskussioner mellan styrelsen och entreprenören om vilken omfattning det faktiskt är och vilka kostnader som det medför. Styrelsen har därför beslutat att kärnborra prover i de 3 kommande trapphusen innan sommaren. En tidsförlängning på 13 månader och en ökad kostnad med upp emot 30 mkr är det värsta scenariot.

Föreningens värmeförsörjning kommer att moderniseras (utredning pågår) men styrelsen räknar med att upphandla och att en ny anläggning är igång innan hösten 2020.

Nya lägenheter som projekteras valde extra stämman den 25 februari 2019 med 125 röstberättigade att gå emot styrelsens förslag med 90 ja-röster (72%) mot 34 nej-röster (27%) och en blank röstning. Det innebär att projektet kan komma att kostnads föras år 2019 (se not 22). Trots att många medlemmar har hört av sig till styrelsen med krav på att styrelsen ska fortsätta gör styrelsen inget mer innan hösten 2019 eller våren 2020 i detta ärende.

Nytt låssystem och nya porttelefoner installeras under våren/sommaren 2019.

Nytt bokningssystem installeras i tvättstugorna under våren/sommaren 2019.

Telia byter utrustning våren 2019 och därefter kommer TV, Bredbandstelefoni och bredband med 250/100 ingå i avgiften.

Fortsatt uppdatering av underhållsplaner och kommande investeringar.

Arbetet med yttre och inre miljö i området lyfts fram.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5 2018. I stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 4/9 2018. Ärenden på extrastämman var beslut om att ge styrelsen mandat att ta fram bygglov för 24 st nya lägenheter.
Extrastämman beslöt att anta nya stadgar, 2: a av 2 beslut.
I extrastämman deltog 86 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 321 medlemmar samt vid årets slut 321.

Under året har 28 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Qlaez Wennberg	ordförande
Linda Gunnarsson	vice ordförande
Maj-Lis Lindqvist	sekreterare
Joakim Engvert	ledamot
Ali Ahmady	ledamot
Robin Udéhn	suppleant
Birgitta Ramsing	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Linda Gunnarsson, Joachim Engverth som ordinarie ledamöter.
Birgitta Ramsing har valt att avgå som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 22 sammanträden och 13 arbetsutskott.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Qlaez Wennberg, Linda Gunnarsson, Joachim Engverth, Maj-Lis Lindqvist, två i förening.

Revisorer valda av stämman har varit Karin Wallin (internrevisor) med Anders Lorné som suppleant.

Valberedning har varit Caroline Lansenfeldt (sammankallande) samt Helena Ander, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	19 174	18 370	17 465	16 218	15 091
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 540	4 911	801	4 872	2 074
Balansomslutning, tkr	78 529	49 487	44 163	43 704	38 240
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	783	746	676	613
Underhållsfond, tkr	17 815	14 461	14 376	9 810	8 200
Soliditet i %	39	46	41	39	32
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	26	14	14	14	14
Belåning kr/m²	2 185	1 145	1 160	1 174	1 180
Räntekostnad kr/m²	17	13	15	19	38
Avsättning underhållsfond kr/m²	175	165	138	125	74

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 769 320	0	0	1 769 320
Fond för yttre underhåll	14 460 963	794 561	2 559 248	17 814 772
S:a bundet eget kapital	**16 230 283**	**794 561**	**2 559 248**	**19 584 092**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 727 011	4 116 800	-2 559 248	3 284 563
Årets resultat	4 911 361	-4 911 361	7 539 538	7 539 538
S:a ansamlad vinst/förlust	**6 638 373**	**-794 561**	**4 980 290**	**10 824 101**
S:a eget kapital	**22 868 656**	**0**	**7 539 538**	**30 408 193**

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 3.400.000 kr samt disposition ur med 840.752 kr.

RESULTATDISPOSITION

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.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 284 563
Årets resultat	7 539 538
	10 824 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	10 824 101

Brf Åkanten i Lerum

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 174 128	18 370 348
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	42 959
Summa rörelseintäkter		**19 174 128**	**18 413 307**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 535 208	-8 896 793
Underhållskostnader	Not 4	-840 752	-2 405 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-450 047	-455 909
Personalkostnader	Not 6	-671 054	-577 364
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-818 369	-914 396
Summa rörelsekostnader		**-11 315 430**	**-13 249 901**
Rörelseresultat		**7 858 698**	**5 163 406**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 499	1 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-321 660	-253 724
Summa finansiella poster		**-319 161**	**-252 045**
Årets resultat	Not 10	**7 539 538**	**4 911 361**

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 701 928	32 394 383
Inventarier	Not 12	34 001	38 251
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	17 781 689	1 336 942
		49 517 617	33 769 576
Summa anläggningstillgångar		**49 517 617**	**33 769 576**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	36 976	36 288
Övriga fordringar	Not 15	26 797 898	14 638 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	551 248	880 087
		27 386 122	15 554 433
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 450 000	0
Kassa och bank		175 617	162 741
Summa omsättningstillgångar		**29 011 740**	**15 717 174**
Summa tillgångar		**78 529 357**	**49 486 750**

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 769 320	1 769 320
Underhållsfond		17 814 772	14 460 963
		19 584 092	16 230 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 284 563	1 727 011
Årets resultat		7 539 538	4 911 361
		10 824 101	6 638 373
Summa eget kapital		**30 408 193**	**22 868 656**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	42 188 065	21 942 955
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	240 000	287 480
Leverantörsskulder		2 684 287	1 153 447
Skatteskulder		34 625	28 751
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	154 420	138 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 819 767	3 067 421
		5 933 098	4 675 139
Summa skulder		**48 121 163**	**26 618 094**
Summa Eget kapital och skulder		**78 529 357**	**49 486 750**
Övriga noter händelser efter räkenskapsårets utgång	Not 22	622 364	0

Brf Åkanten i Lerum
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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas til 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	1,19%
Uteplats	5,00%
Garage/p-platser	2,50%
Inventarier	10,00%

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.

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 916 069 kr.

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.

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	15 584 040	14 840 156
	Hyror	900 233	852 257
	Bränsleavgifter	2 602 758	2 611 046
	Övriga intäkter	87 097	66 889
		19 174 128	**18 370 348**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	0	42 959
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 351 835	1 484 378
	Reparationer	1 171 715	1 582 662
	El	542 080	492 382
	Uppvärmning	2 493 080	2 618 175
	Vatten	1 014 175	834 926
	Sophämtning	394 234	337 757
	Övriga avgifter	776 495	760 580
	Förvaltningsarvoden	672 376	655 130
	Övriga driftskostnader	119 218	130 803
		8 535 208	**8 896 793**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	230 766	0
	VVS	165 411	317 875
	Byggnad utvändigt	382 919	1 782 166
	Markytor	0	228 148
	Utrustning	61 656	77 250
		840 752	**2 405 439**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	430 746	424 630
	Medlemsavgifter	3 325	0
	Övriga externa kostnader	15 976	31 279
		450 047	**455 909**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	278 000	278 000
	Revisorsarvode	3 000	9 000
	Arvode valberedning	7 500	7 500
	Ersättning för förlorad arbetsinkomst	220 343	144 579
	Sociala kostnader	158 086	130 785
	Kurser och konferenser	4 125	7 500
		671 054	**577 364**
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	695 927	798 037
	Markanläggningar	118 192	112 109
	Inventarier	4 250	4 250
		818 369	**914 396**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	0	4
	Övriga ränteintäkter	2 499	1 675
		2 499	**1 679**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	321 048	252 425
	Räntekostnader kortfristiga skulder	12	9
	Övriga finansiella kostnader	600	1 290
		321 660	**253 724**
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**7 539 538**	**4 911 361**
	Avsättning underhållsfond	-3 400 000	-3 200 000
	Disposition underhållsfond	840 752	2 405 439
	Resultat efter underhållspåverkan	4 980 290	4 116 800

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	58 335 808	58 335 808
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 335 808	58 335 808
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 340 983	-30 542 946
	Årets avskrivningar	-695 927	-798 037
	Utgående avskrivningar	-32 036 910	-31 340 983
	Bokfört värde byggnader	**26 298 898**	**26 994 825**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	5 651 770	5 651 770
	Årets investeringar	121 664	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 773 434	5 651 770
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 512 712	-2 400 603
	Årets avskrivningar	-118 192	-112 109
	Utgående avskrivningar	-2 630 904	-2 512 712
	Bokfört värde markanläggningar	**3 142 530**	**3 139 058**
	Bokfört värde mark	**2 260 500**	**2 260 500**
	Bokfört värde byggnader och mark	**31 701 928**	**32 394 383**
	Taxeringsvärde för Almekärr 3:55-56, 3:58-60 och 3:62		
	Byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Byggnad - lokaler	3 189 000	3 189 000
		115 189 000	115 189 000
	Mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Mark - lokaler	2 717 000	2 717 000
		48 717 000	48 717 000
	Taxeringsvärde totalt	163 906 000	163 906 000
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	467 950	425 449
	Årets investeringar	0	42 501
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 950	467 950
	Ingående avskrivningar	-429 699	-425 449
	Årets avskrivningar	-4 250	-4 250
	Utgående avskrivningar	-433 949	-429 699
	Bokfört värde	**34 001**	**38 251**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ombyggnad lokaler till lägenheter		
	Ingående värde	310 741	248 241
	Årets kostnader	311 623	62 500
	Utgående värde	**622 364**	**310 741**
	Stammar och badrumsrenovering 2017		
	Ingående värde	1 026 201	0
	Årets kostnader	16 133 124	1 026 201
	Utgående värde	**17 159 325**	**1 026 201**
	Projektet beräknas avslutas år 2020.		
	Föreningen har antagit en offert gällande detta arbete för 61 mkr + moms.		
	Totalt pågående nyanläggningar	**17 781 689**	**1 336 942**

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 14	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	36 976	36 288
		36 976	**36 288**
Not 15	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	26 681 539	14 638 058
	Skattekonto	7 245	0
	Övrigt	109 114	0
		26 797 898	**14 638 058**
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	548 510	871 587
	Upplupna intäkter	2 738	8 500
		551 248	**880 087**
Not 17	**Kortfristiga placeringar**		
	Egna bostadsrätter	1 450 000	0
		1 450 000	**0**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	459938	1,34%	2023-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek	473151	1,31%	2023-12-30	16 394 000	0
Swedbank Hypotek	2856513482	1,52%	2020-06-17	11 034 065	240 000
				42 428 065	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**42 188 065**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	41 228 065

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	52 012 000	33 312 000
varav frigjorda	6 301 300	6 301 300

Not 19	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**240 000**	**287 480**
Not 20	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	33 699	26 165
	Arbetsgivaravgifter	35 296	26 200
	Mervärdesskatt	0	250
	Inre fond	85 425	85 425
		154 420	**138 040**
Not 21	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	55 902	26 222
	Ovriga upplupna kostnader	1 285 861	1 516 821
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 478 004	1 524 378
		2 819 767	**3 067 421**

Brf Åkanten i Lerum

Noter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Not 22 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång		
Angående pågående projekt av 24 nya lägenheter röstade extra stämman den 25 februari 2019 emot förslaget att utöka Brf Åkanten med de 24 nya lägenheterna enligt beviljade bygglovet. Det innebär att projektet kan komma att kostnadsföras år 2019.	**622 364**	**0**

Lerum 21/5 2019

Ali Naim Ahmadv

Qlaes Wennberg

Joachim Engverth

Linda Gunnarsson

Maj Lis Lindqvist

Vår revisionsberättelse har 19 - 05 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Karin Wallin
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkanten i Lerum, org.nr. 763500-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkanten i Lerum för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Revisor ej personvald

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Undertecknad revisor från Borevision är ej vald av föreningsstämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

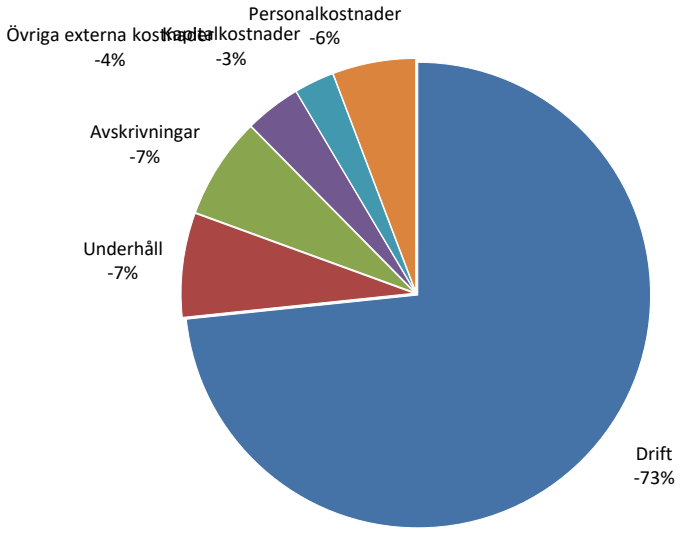
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg den 21/5 2019

Susanne Andersson 190523
BoRevision AB

Karin Wallin
Förtroendevald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

