

Org Nr: 769608-4339

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Org.nr: 769608-4339

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.
Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11 och består av två fastigheter, Kulingen (Båstadsvägen 5-7) och Skaren (Båstadsvägen 2-6).

Nuvarande tomträttsavtal löper med 10 års perioder. Nya tilläggsavtal till de ursprungliga tomträttsavtalen är tecknade med Stockholms kommun och ger höjda avgäldsavgifter från 2018-10-01.

Årlig kostnad för Kulingen 1 blir 144 100 kr. Årlig kostnad för Skaren 1 blir 173 400 kr.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	30	1 798
Hysesrätter	2	114
Lokaler	5	372
Parkeringar och garageplatser	4	0

Föreningens fastighet är byggd 1949 värdeår 1949.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Matavfallssortering

Offert för OVK

Upprätta en underhållsplan med hjälp av HSB

Pågående eller framtida underhåll

Planerad renovering av tvättstuga, källare samt garage i Kulinge. Styrelsen avvaktar handläggning av bygglov hos Stadsbyggnadskontoret.

Vid godkänt bygglov, bygga en lägenhet som föreningen godkände under årsstämman 2018, beräknas vara klart under 2019.

Offert för ventilation och OVK, tar ytterligare beslut efter underhållsplanen är klar.

Brister i taket, tar ytterligare beslut efter underhållsplanen är klar.

Åtgärda vattenläcka i musikstudion samt hos tandteknikern, beräknas påbörjas i början av 2019.

Övriga väsentliga händelser

Framtagande av nya stadgar, kommer att slutföras under våren 2019.

Budget Workshop med HSB.

Nyhetsbrev mailas ut till medlemmar varje kvartal för att informera status i vissa projekt samt vad styrelsen arbetar med fram över.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carl Ola Brown	Ledamot
Lia Fleming Manner	Ledamot
Mikael Stenhammar	Ledamot
Hanna Katarina Karlsson	Suppleant
Ulf Stefan Vestin	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare tecknas av styrelse. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision Joakim Mattsson

Valberedning

Valberedningen består av Helene Wenster och Linda Ahlgren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll beräknas vara klar innan sommaren 2019. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 46 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 1 överlåtelse och en gåva skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	604	589	620	862
Totala Intäkter kr/kvm	701	720	687	678
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	161	-65	125	134
Belåning, kr/kvm	4 299	4 299	4 299	4 299
Räntekänslighet	9%	9%	9%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	479	509	493	431
Energikostnader kr/kvm	212	212	210	199

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 601	1 644	1 570	1 549
Resultat efter finansiella poster	-65	-591	-146	44
Soliditet	68%	69%	65%	65%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 601 169
Rörelsekostnader	-	1 564 674
Finansiella poster	-	101 209
Årets resultat		-64 714
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	431 914
Årets sparande		367 200
Årets sparande per kvm total yta		161

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 798 000	3 401 000	734 088	3 005 636	-590 580
Reservering till fond 2017			108 999	-108 999	
Ianspråktagande av fond 2017				0	
Balanserad i ny räkning				-590 580	590 580
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-64 714
Belopp vid årets slut	15 798 000	3 401 000	843 087	2 306 057	-64 714

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 306 057
Årets resultat	-64 714
	2 241 343

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	108 999
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	2 132 344
	2 241 343

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 601 169	1 643 538
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 093 232	-1 278 376
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 528	-45 277
Personalkostnader och arvoden	Not 4	0	-700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 914	-431 914
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-325 000
Summa rörelsekostnader		-1 564 674	-2 081 267
Rörelseresultat		36 495	-437 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	534	281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-101 743	-153 132
Summa finansiella poster		-101 209	-152 852
Årets resultat		-64 714	-590 580

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	27 468 820	27 892 850
Inventarier och maskiner	Not 9	25 344	33 228
Pågående nyanläggningar	Not 10	151 237	0
		<u>27 645 401</u>	<u>27 926 078</u>
Summa anläggningstillgångar		27 645 401	27 926 078

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36	41
Övriga fordringar	Not 11	822 560	537 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 011	87 704
		<u>935 607</u>	<u>625 163</u>
Kassa och bank	Not 13	3 955 203	4 057 234
Summa omsättningstillgångar		<u>4 890 810</u>	<u>4 682 397</u>

Summa tillgångar

32 536 211	32 608 475
-------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 199 000	19 199 000
Yttre underhållsfond	843 087	734 088
	<u>20 042 087</u>	<u>19 933 088</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 306 057	3 005 636
Årets resultat	-64 714	-590 580
	<u>2 241 343</u>	<u>2 415 056</u>
Summa eget kapital	<u>22 283 430</u>	<u>22 348 144</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 818 564	9 818 564
	<u>9 818 564</u>	<u>9 818 564</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	110 846	105 317
Skatteskulder	123 524	121 316
Övriga skulder	Not 15 0	1 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 199 847	213 650
	<u>434 217</u>	<u>441 767</u>
Summa skulder	<u>10 252 781</u>	<u>10 260 331</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>32 536 211</u>	<u>32 608 475</u>

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-64 714	-590 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 914	431 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>367 200</u>	<u>-158 666</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 902	-6 036
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7 550	-9 862
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>333 748</u>	<u>-174 565</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-151 237	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-151 237</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	0	4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>4 100 000</u>
Årets kassaflöde	182 511	3 925 436
Likvida medel vid årets början	4 594 652	669 217
Likvida medel vid årets slut	4 777 163	4 594 652

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 11,1% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition med motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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.



Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 085 628	1 059 523
Hyror	453 833	550 705
Bredband	57 420	57 420
Övriga intäkter	4 288	4 929
Bruttoomsättning	<u>1 601 169</u>	<u>1 672 577</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-29 039
	1 601 169	1 643 538
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	133 483	156 296
Reparationer	51 466	109 466
El	33 091	29 922
Uppvärmning	383 876	378 573
Vatten	66 715	75 285
Sophämtning	28 044	22 830
Fastighetsförsäkring	22 051	21 713
Kabel-TV och bredband	80 261	71 604
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	63 105	61 410
Förvaltningsarvoden	64 454	75 850
Tomträttsavgäld	164 125	147 100
Övriga driftkostnader	2 561	11 730
Planerat underhåll	0	116 597
	<u>1 093 232</u>	<u>1 278 376</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	530
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 255	1 897
Administrationskostnader	13 547	5 017
Extern revision	12 125	12 500
Konsultkostnader	0	18 563
Medlemsavgifter	6 601	6 770
	<u>39 528</u>	<u>45 277</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Löner och övriga ersättningar	0	700
	<u>0</u>	<u>700</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
	0	325 000
	<u>0</u>	<u>325 000</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	294	167
Övriga ränteintäkter	240	114
	<u>534</u>	<u>281</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	101 743	149 780
Övriga räntekostnader	0	3 352
	<u>101 743</u>	<u>153 132</u>

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 453 272	30 453 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 453 272	30 453 272
Ingående avskrivningar	-2 560 422	-2 136 392
Årets avskrivningar	-424 030	-424 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 984 452	-2 560 422
Utgående redovisat värde	27 468 820	27 892 850
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 401 000	1 401 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	532 000	532 000
Summa taxeringsvärde	36 333 000	36 333 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	70 952	70 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 952	70 952
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-37 724	-29 840
Årets avskrivningar	-7 884	-7 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 608	-37 724
Bokfört värde	25 344	33 228
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	151 237	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 237	0
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	600	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	821 960	537 418
	822 560	537 418

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	113 011	87 704			
	113 011	87 704			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	3 955 203	4 057 234			
	3 955 203	4 057 234			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2656522600	1,265%	Rörligt 3-m	1 842 374	0
Swedbank	2656522618	1,283%	Rörligt 3-m	1 654 000	0
Swedbank	2659675132	1,170%	2019-04-25	1 294 587	0
Swedbank	2851170361	1,147%	Rörligt 3-m	325 000	0
Swedbank	2851309050	0,843%	Rörligt 3-m	700 000	0
Swedbank	2853695621	0,116%	2019-02-23	3 139 545	0
Swedbank	2853695639	0,795%	Rörligt 3-m	863 058	0
				9 818 564	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 818 564	9 818 564
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				9 818 564	9 818 564
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				12 202 450	12 202 450
Not 15 Övriga skulder					
Inre fond				0	0
Källskatt				0	475
Övriga kortfristiga skulder				0	1 009
				0	1 484
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 410	3 698
Förutbetalda hyror och avgifter				133 244	128 414
Övriga upplupna kostnader				63 193	81 538
				199 847	213 650

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

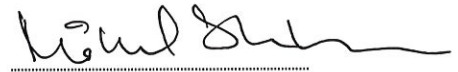
Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm den 24/04-19


Ola Brown


Lia Fleming Manner


Mikael Stenhammar

.....

.....

.....

.....

.....

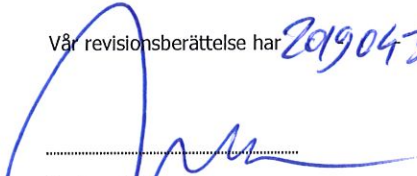
.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 20190430 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson
BoRevisión
Av stämman vald revisor

.....

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kulingen-Skaren, org.nr. 769608-4339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulingen-Skaren för räkenskapsår 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 och kassaflöde 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kulingen-Skaren för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

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 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 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.

Stockholm den 30 / 4 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB