



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Askungen Fredhäll

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Askungen Fredhäll

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 2013 och 2030.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2000-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Christian Blomberg	Ledamot
Räit Joandi	Ledamot
Gustav Kling	Ledamot
Lennart Pernberg	Ledamot
Daniel Schenning	Ledamot
Linda Fragner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lindblom	Ordinarie Extern	Geflerevisorerna
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Christina Löfqvist
Kerstin Oddsdotter

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Balen 1		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 001 m², varav 2 584 m² utgör lägenhetsyta och 417 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholm Stad (Utbildningsförvaltningen). Andrahandsuthyrning till Pyslingen Förskolor och skolor AB	336 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal/övernattningslokal	Kan bokas av medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades december 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ventilationsarbeten	2018
Taktvätt inkl. mossbekämpning	2018
Uppgradering el i trapphus och källare	2017
Reparation av hissar	2017
Brandskyddskontroll inkl. åtgärder	2017
Ventilation lägenheter (OVK)	2017
Stamspolning	2016
Ny värmeundercentral	2015
Målning takplåt	2015
Byggnad av föreningslokal	2015
Nytt ventilationssystem förskola	2015
Takunderhåll (byte trasiga takpannor)	2014
Fasadrenovering	2010
Planerat underhåll	År
Byte portkodssystem	2019
Energideklaration	2019
Renovering inkl. målning av fönster	2019
Renovering entré- och gårdsdörrar	2019
Stamspolning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Comhem
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Teknisk Förvaltning	Driftia
Ekonomisk Förvaltning	SBC – SverigesBostadsrättsCentrum AB

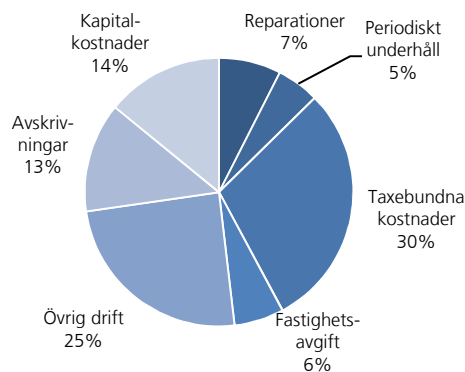
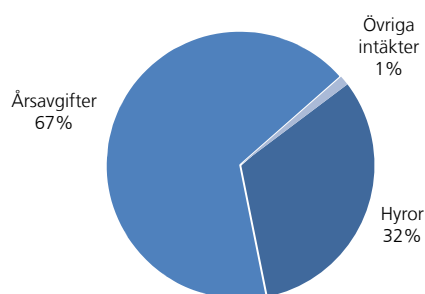
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 705 733	2 094 733
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 377 017	2 453 492
Finansiella intäkter	349	22
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 405
	2 377 366	2 455 919
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 486 574	1 455 322
Finansiella kostnader	288 343	296 139
Ökning av kortfristiga fordringar	5 604	9 906
Minskning av långfristiga skulder	583 552	83 552
Minskning av kortfristiga skulder	226 618	0
	2 590 691	1 844 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 492 408	2 705 733
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-213 325	611 000

*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

Under verksamhetsåret har nedanstående underhållsarbeten utförts.

Under våren rengjordes ventilationskanalerna i samtliga lägenheter och lokaler. I december byttes kondensatorer och/eller fläktmotorer i 14 lägenheter.

Under hösten

- byttes rökluckorna på Fredhällsgatan 5 och 7. Som ett led i föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA) kontrollerar styrelsen varje vår och höst brandlarm och utrymningsvägar i trapphus, tvättstugor och källare.

- beställde styrelsen en förstudie från SBC:s byggnadstekniska konsulter för att fastställa status på fönster, entré- och gårdsdörrar samt portkodssystem. Förstudien visade på behov av renovering och målning av fönster, entré- och gårdsdörrar samt byte av portkodssystem. Styrelsen har därefter gett i uppdrag till SBC att genomföra upphandling och projektledning av ovan beskrivna renoveringar. Arbetet är preliminärt planerat till att utföras under sommaren/hösten 2019.

- har Brandförsvaret utfört besiktning av förskolans utrymningsvägar och påtalat att nuvarande utrymningsvägar inte uppfyller dagens krav. Brandmyndighetens krav innebär att styrelsen tillsammans med Stockholms Stad och Academedia, som ansvarar för förskoleverksamheten, har att ta fram lösning på nya utrymningsvägar som kan godkännas av Brandförsvaret. Planeringsarbetet har inletts och troligtvis kan de nya utrymningsvägarna vara på plats under sommaren 2019.

- besiktigade Anticimex våtrum och kök i alla lägenheter och lokaler för att fastställa nuläge och risker för ev. framtida vattenskador. Besiktning kommer att ske vart tredje år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	595
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 649	1 750	1 715	1 714
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 056	9 286	9 318	9 540
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	135	135	136	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	99	93	138
Soliditet (%)	64	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	331	431	501	-545
Nettoomsättning (tkr)	2 369	2 415	2 398	2 317

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 584 m² bostäder och 417 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	42 553 501	0	0	42 553 501
Fond för yttre underhåll	1 664 798	360 000	0	1 304 798
S:a bundet eget kapital	44 218 299	360 000	0	43 858 299
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 284 773	-360 000	430 958	-3 355 730
Årets resultat	331 354	331 354	-430 958	430 958
S:a ansamlad förlust	-2 953 418	-28 646	0	-2 924 773
S:a eget kapital	41 264 881	331 354	0	40 933 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	331 354
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 924 772
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
summa balanserat resultat	-2 953 418

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

103 954
-2 849 464

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	2 369 198	2 415 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 819	38 248
Summa rörelseintäkter		2 377 017	2 453 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 294 255	-1 260 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 131	-128 426
Personalkostnader	Not 6	-63 118	-66 061
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 095	-271 095
Summa rörelsekostnader		-1 757 599	-1 726 347
RÖRELSERESULTAT		619 418	727 145
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		349	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 343	-296 139
Summa finansiella poster		-287 994	-296 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		331 424	431 028
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-70	-70
		-70	-70
ÅRETS RESULTAT		331 354	430 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	62 103 029	62 374 124
Summa materiella anläggningstillgångar	62 103 029	62 374 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 103 029	62 374 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 847	4 086
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 492 841	2 223 974
Summa kortfristiga fordringar	2 500 688	2 228 060
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	67 114	67 114
	67 114	67 114
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	124 855	605 204
Summa kassa och bank	124 855	605 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 692 657	2 900 377
SUMMA TILLGÅNGAR	64 795 686	65 274 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 553 501	42 553 501
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 664 798	1 304 798
Summa bundet eget kapital		44 218 299	43 858 299
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 284 773	-3 355 730
Årets resultat		331 354	430 958
Summa fritt eget kapital		-2 953 418	-2 924 773
SUMMA EGET KAPITAL		41 264 881	40 933 526
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 899 560	23 483 112
Summa långfristiga skulder		22 899 560	23 483 112
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	83 552	83 552
Leverantörsskulder		119 710	194 167
Skatteskulder		247 344	244 376
Övriga skulder		28 876	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	151 763	335 768
Summa kortfristiga skulder		631 245	857 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 795 686	65 274 502

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 585 431	1 585 431
Hyror bostäder	54 948	52 392
Hyror lokaler	708 308	757 666
Gästlägenhet	20 500	19 750
Öresutjämning	10	5
	2 369 198	2 415 244

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	7 819	0
Övriga intäkter	0	38 248
	7 819	38 248

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 377	63 756
	Fastighetsskötsel beställning	5 380	2 687
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 250	1 400
	Snöröjning/sandning	1 802	0
	Städning entreprenad	53 928	47 928
	Städning enligt beställning	1 037	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 782	875
	Sotning	0	5 603
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Hissbesiktning	2 438	2 375
	Gemensamma utrymmen	2 036	0
	Gård	3 690	1 411
	Serviceavtal	13 374	14 634
	Förbrukningsmateriel	7 908	3 636
	Brandskydd	26 948	37 747
		201 951	200 801
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 473
	Lokaler	2 063	0
	Förskola	0	3 682
	Tvättstuga	3 038	19 416
	Entré/trapphus	4 713	3 613
	Lås	3 661	17 914
	VVS	18 020	24 622
	Värmeanläggning/undercentral	1 875	0
	Ventilation	5 625	0
	Elinstallationer	13 538	1 750
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 645	0
	Hiss	37 316	56 163
	Balkonger/altaner	11 151	0
	Skador/klotter/skadegörelse	37 256	0
	Vattenskada	11 821	0
		151 722	130 633
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	43 063	0
	Förskola	0	34 181
	Ventilation	60 891	30 580
	Elinstallationer	0	69 175
		103 954	133 936
	Taxebundna kostnader		
	El	62 508	56 743
	Värme	406 613	404 400
	Vatten	64 234	61 272
	Sophämtning/renhållning	71 235	50 600
	Grovsopor	0	8 990
		604 590	582 005
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 448	34 653
	Kabel-TV	56 527	55 598
		107 975	90 251
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 064	123 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 294 255	1 260 766

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 857	1 121
	Revisionsarvode extern revisor	14 950	12 750
	Föreningsomkostnader	7 160	6 749
	Fritids- och trivselkostnader	2 183	3 357
	Förvaltningsarvode	86 639	83 496
	Administration	3 527	7 882
	Konsultarvode	5 375	7 732
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 440	5 340
		129 131	128 426
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 912	50 996
	Sociala kostnader	14 206	15 065
		63 118	66 061
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	192 018	192 018
	Förbättringar	79 077	79 077
		271 095	271 095
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 265 447	65 265 447
	Utgående anskaffningsvärde	65 265 447	65 265 447
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 891 322	-2 620 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 095	-271 095
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 162 417	-2 891 322
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 103 029	62 374 124
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 898 350	21 898 350
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 696 000	34 696 000
	Taxeringsvärde mark	37 095 000	37 095 000
		71 791 000	71 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	6 791 000	6 791 000
		71 791 000	71 791 000

Not 9		2018-12-31		2017-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto		125 287		123 444	
Klientmedel hos SBC		2 367 554		2 100 530	
		2 492 841		2 223 974	
Not 10					
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde		Verkligt värde	
		2018-12-31		2018-12-31	
		2017-12-31		Bokfört värde	
		2017-12-31		2017-12-31	
	Andelar				
Nordea International Fund	518,0096	67 114	80 103	67 114	67 114
		67 114		80 103	
		67 114		67 114	
Not 11					
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31		2017-12-31	
Vid årets början		1 304 798		966 773	
Reservering enligt stadgar		360 000		359 900	
Reservering enligt stämmobeslut		0		0	
lanspråktagande enligt stadgar		0		0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0		-21 875	
Vid årets slut		1 664 798		1 304 798	
Not 12					
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats		Belopp	
		2018-12-31		2017-12-31	
		2018-12-31		2017-12-31	
		2017-12-31		Villkors- ändringsdag	
Nordea	0,770 %	7 658 708	7 658 708	2019-08-13	
Nordea	1,300 %	7 658 708	7 658 708	2020-02-12	
Nordea	1,450 %	7 665 696	7 749 248	2021-08-18	
Nordea	2,201 %	0	500 000	Löst	
Summa skulder till kreditinstitut		22 983 112		23 566 664	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-83 552		-83 552	
		22 899 560		23 483 112	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 565 353 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 670 000	24 670 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	6 700	6 700
	Sociala avgifter	2 100	2 100
	Ränta	20 631	23 831
	Avgifter och hyror	122 332	303 137
		151 763	335 768

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under våren/sommaren 2019 kommer åtgärder att utföras i resterande 9 lägenheter, så att alla lägenheter uppnår de ventilationsflöden som krävs för att få godkända värden enligt den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Under våren 2019 kommer SBC att genomföra upphandling och projektledning av renovering av fönster, entré- och gårdsdörrar samt portkodssystem. Arbetet är preliminärt planerat till att utföras under sommaren/hösten 2019.

Styrelsen kommer tillsammans med Stockholms Stad och Academedia ta fram lösning på nya utrymningsvägar för förskolan. De nya godkända utrymningsvägarna är planerade att vara på plats under sommaren 2019.

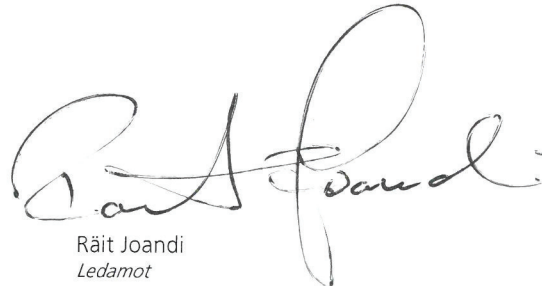
Ny energideklarationen ska göras under 2019.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 5 2019



Christian Blomberg
Ledamot



Rait Joandi
Ledamot



Gustav Kling
Ledamot

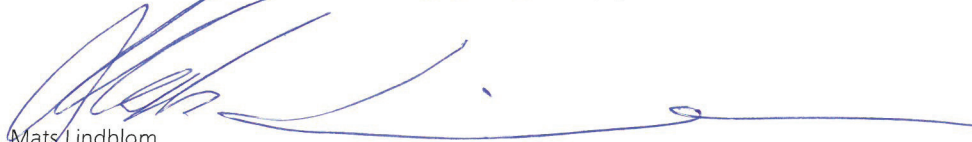


Lennart Pernberg
Ledamot



Daniel Schenning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2019



Mats Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Askungen Fredhäll

Org.nr 769605-7731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Askungen Fredhäll 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 2018-12-31 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Gävle den 22 maj 2019



Mats Lindblom
Auktoriserad revisor