

Årsredovisning

BRF Mårtensberg i Vendelsö

716419-4693

Styrelsen för BRF Mårtensberg i Vendelsö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Kassaflödesanalys	6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	11

SL ST
KOP US V&

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens i BRF Mårtensbergs 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 2017 och 2037.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 Mårtensberg i Vendelsö, 716419-4693, registrerades 1985-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kenneth Domeij	Ledamot
Simon Lindfors	Ledamot
Viktor Särkijärvi	Ledamot
Linda Åkerlund	Ledamot

Mats Spång	Suppleant
Tina Stålkrona	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kenneth Domeij, Simon Lindfors och Mats Spång

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell Ordinarie	Ordinarie extern	Engzells Revisionsbyrå AB
Anna Gunilla Isaksson	Ordinarie intern	Medlem i Brf

B

SL ST VOP LA

Valberedning

Christer Jegbert Sammankallande
Susanne Stålkrona

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-29

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klena 2:231	1987	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar fram till 2018-04-30, därefter Protector Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftburen värmeåtervinning och direkt-el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 - 1988 och består av 12 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 489 m², varav 6 489 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt fördelat om 34 st 2 rok, 19 st 3rok samt 26 st 5 rok.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Grillkåtan

Ettan

Föreningslokal

19

52 52 10
15 10

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2018	
Byte av LVA	2018	8 st
Byte varmvattenberedare	2018	2 st
Byte av FTX	2018	3 st
Byte frånluftsvärmepump	2018	4 st
Byte dåligt virke	2018	Skoloråsvägen
Målning av garage	2016 - 2017	Skv, Mbv, Lrv
Fasadmålning etapp 4	2016	Skoloråsvägen 70-94
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2016	Skoloråsvägen 70-94
Byte av FTX	2016 - 2017	3 st
Byte av LVA	2016 - 2017	3 st
Byte frånluftsvärmepump	2016 - 2017	2 st
Byte av FTX	2015 - 2016	6 st
Byte frånluftsvärmepump	2015 - 2016	1 st
Byte av LVA	2015 - 2016	7 st
Byte av VVB	2015 - 2016	1 st
Fasadmålning	2014	Lärrinnevägen
Översyn av aggregat och rensning av frånluftskanaler	2014	Etapp 2
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2014 - 2015	Etapp 2
Byte av Flexit aggregat i tvåor	2014 - 2015	2st
Byte frånluftsvärmepump i treor och femmor	2014 - 2015	2 st
Planerat underhåll	År	
Byte förrådstak	2019	
Byte av fönsterbleck	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Bostadsförvaltning Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Bostadsförvaltning Sverige AB

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1337 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.

19

SCG
Vg
Lä
KO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 17/18 har styrelsen hanterat och åtgärdat 44 stycken jourärenden.

Två städdagar har genomförts under verksamhetsåret med mycket god uppslutning från medlemmarnas sida. Under städdagarna har det funnits containrar för grovsopor uppställda där medlemmarna har kunnat kasta skräp. Båda städdagarna har avslutats med gemensam lunch och lotteri för alla som medverkat.

Vid årsskiftet bytte föreningen ekonomisk förvaltare till Bostadsförvaltning Sverige AB.

Den 1 maj skedde en ändring av försäkringsbolag, försäkring återfinns numera hos Protector Försäkring.

Mårtensbergsbladet har utkommit med tre nummer under året.

På grund av att fasaden på Skolrådsvägen var i sådant dåligt skick, blev man tvungen att flytta fram omläggningen av förrådstaken som nu planeras att genomföras 2019.

En natt i slutet av april blev stora delar av föreningens byggnader nerklotttrade. Händelsen är polisanmäld och klottret har sanerats och omålning har skett. Inga förövare är gripna.

Vissa skadade träd har tagits bort och en genomgång av föreningens utemiljö är påbörjad och kommer att fortsättas med våren 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 16 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107 st

M

*52 WP US W
CST W*

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1707-1806	1607-1706	1507-1606	1407-1506	1307-1406
Nettoomsättning	5 541	5 443	5 453	5 469	5 485
Resultat efter finansiella poster	133	6	389	108	937
Soliditet %	17	16	15	15	14
Avgift/m2 bostadsrättsyta	805	805	805	805	805
Lån/m2 bostadsrättsyta	6 896	7 172	7 451	7 728	7 835

(Bostadsrättsyta = 6,489 m2)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 154 990	4 691 207	-770 810	5 539	9 080 926
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			5 539	-5 539	0
Förändring av underhållsfond		-524 484	524 484		0
Årets resultat				133 271	133 271
Belopp vid årets utgång	5 154 990	4 166 723	-240 787	133 271	9 214 197

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat för avsättning till underhållsfond	1 209 213
Avsättning underhållsfond enligt stadgar	-1 450 000
Årets resultat	133 271
Summa	-107 516

Förslag till disposition:

Uttag ur underhållsfond	-1 815 931
Balanseras i ny räkning	1 708 415
Summa	-107 516

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

M

SL GFF KP VS LÅ

RESULTATRÄKNING

1

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 540 983	5 442 689
Övriga rörelseintäkter	3	14 602	127 781
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 555 585	5 570 470
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-3 433 167	-3 531 010
Övriga externa kostnader	7	-279 880	-303 531
Personalkostnader	8	-268 148	-288 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 024 559	-1 023 152
Summa rörelsekostnader		-5 005 754	-5 145 928
Rörelseresultat		549 831	424 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 586	-1 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 145	-417 202
Summa finansiella poster		-416 559	-419 003
Resultat efter finansiella poster		133 272	5 539
Resultat före skatt		133 272	5 539
Årets resultat		133 272	5 539

19

51. SE 100 VS LE

BALANSRÄKNING

1

		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	51 590 566	52 612 309
Maskiner och inventarier	11	23 928	26 743
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>51 614 494</i>	<i>52 639 052</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		51 614 994	52 639 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		–	4 083
Övriga fordringar	13	221 563	840 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	–	5 015
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>221 563</i>	<i>849 872</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 341 594	2 846 471
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 341 594</i>	<i>2 846 471</i>
Summa omsättningstillgångar		3 563 157	3 696 343
SUMMA TILLGÅNGAR		55 178 152	56 335 896

SC SJ KOLLA

		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 154 990	5 154 990
Fond för yttre underhåll	15	4 166 723	4 691 207
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>9 321 713</i>	<i>9 846 197</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-240 787	-770 810
Årets resultat		133 271	5 539
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-107 516</i>	<i>-765 271</i>
Summa eget kapital		9 214 197	9 080 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	44 600 000	44 587 500
Summa långfristiga skulder		44 600 000	44 587 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig fel av skulder till kreditinstitut	16	150 000	1 950 000
Leverantörsskulder		529 793	182 267
Övriga skulder		47 922	39 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	636 240	495 667
Summa kortfristiga skulder		1 363 955	2 667 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 178 152	56 335 896

56 335 896

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	549 831	424 541
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	1 024 559	1 023 152
Erhållen ränta	6 585	0
Erlagd ränta	-423 146	-419 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 157 829	
- Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	-175 909	330 672
- Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	347 526	
- Investeringar anl.tillg.		-28 151
Amortering av skuld	-1 787 500	-1 812 500
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	254 582	-786 325
Likvida medel vid årets början	3 545 066	4 812 679
Förändring av i likvida medel	-203 472	-1 267 613
Likvida medel vid årets slut	3 341 594	3 545 066

S (CP) 100
V67 L2

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets planerade underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Antal år
Byggnader	80
Fastighetsförbättringar	15
Inventarier	10
TV	5

Not 2 Nettoomsättning	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter	5 224 748	5 223 233
Hyror parkering/garage	309 438	217 925
Gemensamhetslokal	-	1 500
Överlåtelseavgifter	2 276	-
Pantsättningsavgifter	4 508	-
Öresutjämning	12	31
	5 540 982	5 442 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2017/2018	2016/2017
Försäkringsersättning	-	120 571
Övriga intäkter	14 602	7 210
	14 602	127 781

5219005
GA
L15

Not 4	Fastighet och entreprenadkostnader	2017/2018	2016/2017
	Städning enligt beställning	38 682	28 813
	Inköp av material och varor	3 674	10 282
	Övriga avtal fastighetskötsel	–	29 250
		42 356	68 345

Not 5	Reparationer och planerlig underhåll	2017/2018	2016/2017
	Lokaler	–	5 013
	Gemensamma utrymmen	–	1 472
	Lås	959	6 068
	Installationer	66 770	47 628
	Vattenskada	209 722	317 128
	Huskropp utvändigt	72 056	–
	Markytor, utemiljö	34 005	50 506
	Städdag	41 147	–
	Byggnad/fastighetsförbättringar	235 214	112 443
	VVS	–	286 254
	Värmeanläggning	942 938	350 640
	Ventilation	110 100	635 990
	Fasad	527 679	701 600
		2 240 590	2 514 742

Not 6	Taxebundna och övriga kostnader	2017/2018	2016/2017
	El	100 668	82 729
	Värme	–	1 584
	Vatten	369 708	276 266
	Sophämtning	152 259	141 976
	Fastighetsförsäkring	185 911	142 376
	Kabel-TV	97 794	95 091
	Telefon	7 273	–
	Bredband	5 894	3 552
	Pant- och överlåtelseavgifter	11 831	–
	Fastighetsskatt	105 623	103 885
	Snöröjning	113 260	99 714
		1 150 221	947 173

Not 7	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Tele- och datakommunikation	–	16 495
	Revisionsarvode	19 375	19 000
	Övriga förvaltningskostnader	73 241	60 674
	Redovisningstjänster	113 595	98 884
	Konsultarvode	62 125	102 688
	Bankkostnader	3 155	–
	Medlems- och föreningsavgifter	8 389	6 540
		279 880	304 281

GIKO
V9 L2

Not 8	Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
	Styrelsearvode	97 000	96 996
	Jourarvode	93 439	91 428
	Internrevisor	–	6 500
	Övriga arvoden	13 600	24 400
	Sociala kostnader	64 109	68 911
		268 148	288 235

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 9	Avskrivningar	2017/2018	2016/2017
	Byggnad	1 010 142	1 010 142
	Förbättringar	11 602	11 602
	Maskiner	2 815	1 408
		1 024 559	1 023 152

Not 10	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	62 607 474	62 607 474
	Utgående anskaffningsvärden	62 607 474	62 607 474
	Ingående avskrivningar	-9 995 165	-8 973 421
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 021 744	-1 021 744
	Utgående avskrivningar	-11 016 909	-9 995 165
	Redovisat värde	51 590 565	52 612 309

Taxeringsvärde byggnad: 42 000 000

Taxeringsvärde mark: 12 600 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	132 818	104 667
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	28 151
	Utgående anskaffningsvärden	132 818	132 818
	Ingående avskrivningar	-106 075	-104 667
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 815	-1 408
	Utgående avskrivningar	-108 890	-106 075
	Redovisat värde	23 928	26 743

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-06-30	2017-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500

51 100 100

Not		2018-06-30	2017-06-30
13	Övriga fordringar		
	Skattekonto	145 411	55 898
	Skattefordran	76 152	77 890
	Fordringar	-	8 391
	Klientmedel hos SBC	-	698 595
		221 563	840 774
14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	-	5 015
		-	5 015
15	Fond för yttre underhåll		
	Belopp vid årets ingång	4 691 207	4 608 067
	Reservering enligt stadgar	1 450 000	1 450 000
	Inspråktagande enligt stämmobeslut	-1 974 484	-1 366 860
	Belopp vid årets utgång	4 166 723	4 691 207
16	Skulder kreditinstitut		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Handelsbanken 0,95% Bundet tom 2019-06-01	14 850 000	14 987 500
	Handelsbanken 0,95% Bundet tom 2018-09-03	15 000 000	15 000 000
	Handelsbanken 0,95% Bundet tom 2018-09-03	14 900 000	14 900 000
	Handelsbanken 0,95%	-	1 650 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-150 000	-1 950 000
	Summa	44 600 000	44 587 500
17	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	58 427 000	58 427 000
	Summa ställda säkerheter	58 427 000	58 427 000
18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda avgifter och hyror	-352 733	-445 844
	Upplupen ränta	-22 882	-22 882
	Upplupna kostnader	-260 625	-
	Arvoden	-	-20 500
	Sociala avgifter	-	-6 441
		-636 240	-495 667

SE U9 KD h2

UNDERSKRIFTER

Vendelsö 2018-10-30

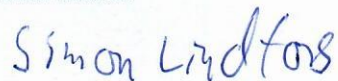
Kenneth Domeij



Viktor Särkijärvi



Simon Lindfors



Linda Åkerlund



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-05



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Gunilla Isaksson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö, org.nr 716419-4693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

A

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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mårtensberg i Vendelsö för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 trygghande 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 överskott eller underskott, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vendelsö 2018-11-05


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Gunilla Isaksson
Revisor