

Årsredovisning

BRF Mårtensberg i Vendelsö

716419-4693

Styrelsen för BRF Mårtensberg i Vendelsö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

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
Tina Stålkrona	Ledamot
Linda Brandt	Ledamot
Mats Spång	Ledamot

Linda Viberg	Suppleant
Cecilia Holmberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Simon Lindfors och Linda Brandt

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Susanne Stålkrona	Sammankallande
Christer Jegbert	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28

GE LB 3

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klena 2:231	1987	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via 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 fierbostadshus.
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

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
Byte av armaturer belysning	2019	
Renovering balkonger	2019	
Spolning Masab	2019	
Byte av LVA	2019	12 st
Byte varmvattenberedare	2019	2 st
Byte av FTX	2019	4 st
Byte av frånluftsvärmepump	2019	2st
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	Skolrådsvägen
Målning av garage	2016 - 2017	Skv, Mbv, Lrv
Fasadmålning etapp 4	2016	Skolrådsvägen 70-94
Utbyte och förstärkning av hängrännor på fasader	2016	Skolrådsvägen 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	Lärrarinnvägen
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	
Montering moloker	2019	
Byte förrådsk	2020	
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 1377 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.

AS LB
GT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 18/19 har styrelsen hanterat och åtgärdat 42 stycken jourärenden.

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

Mårtensbergsbladet har utkommit med fyra nummer under året.

Ny belysning har installerats på hela området eftersom belysningen inte hade tillfredställande ljus. Efter fasadrenovering på Skolrådsvägen hittade man mycket ruttet material i balkonger som bedömdes som farligt och behövdes byta ut.

En fortsatt översyn av träd och utemiljö har skett under 2019. Vissa träd har tagits bort och en genomgång av föreningens utemiljö. Detta arbete kommer fortsätta under 2020. En ny uteplats har byggts vid lilla lekplatsen på skolrådsvägen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107 st

14

9/10-15

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1807-1906	1707-1806	1607-1706	1507-1606	1407-1506
Nettoomsättning	5 579	5 541	5 443	5 453	5 469
Resultat efter finansiella poster	-820	133	6	389	108
Soliditet %	16	17	16	15	15
Avgift/m2 bostadsyta	805	805	805	805	805
Lån/m2 bostadsyta	6 873	6 896	7 172	7 451	7 728

(Bostadsyta = 6 489 m2)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 154 990	4 166 723	-240 787	133 271	9 214 197
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			133 271	-133 271	0
Förändring av underhållsfond		-365 931	365 931		0
Årets resultat				-819 594	-819 594
Belopp vid årets utgång	5 154 990	3 800 792	258 415	-819 594	8 394 603

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 708 415
Avsättning till underhållsfond	-1 450 000
Årets resultat	-819 594
Summa	-561 179

Förslag till disposition:

Uttag ur underhållsfond	2 485 638
Balanseras i ny räkning	1 924 459

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

RESULTATRÄKNING

1

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 579 372	5 540 983
Övriga rörelseintäkter	3	–	14 602
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 579 372	5 555 585
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-4 482 512	-3 433 167
Övriga externa kostnader	7	-157 531	-279 881
Personalkostnader	8	-297 152	-268 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 012 824	-1 024 559
Summa rörelsekostnader		-5 950 019	-5 005 755
Rörelseresultat		-370 647	549 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	6 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 947	-423 145
Summa finansiella poster		-448 947	-416 559
Resultat efter finansiella poster		-819 594	133 271
Resultat före skatt		-819 594	133 271
Årets resultat		-819 594	133 271

13
13

BALANSRÄKNING

1

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	50 580 557	51 590 566
Maskiner och inventarier	11	21 113	23 928
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>50 601 670</i>	<i>51 614 494</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		50 602 170	51 614 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	281 756	327 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 200	—
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>359 956</i>	<i>327 186</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 701 248	3 341 594
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 701 248</i>	<i>3 341 594</i>
Summa omsättningstillgångar		3 061 204	3 668 780
SUMMA TILLGÅNGAR		53 663 374	55 283 774

M

B. L.

		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 154 990	5 154 990
Fond för yttre underhåll	15	3 800 792	4 166 723
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>8 955 782</i>	<i>9 321 713</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		258 416	-240 787
Årets resultat		-819 594	133 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-561 178</i>	<i>-107 516</i>
Summa eget kapital		8 394 604	9 214 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	44 450 000	44 600 000
Summa långfristiga skulder		44 450 000	44 600 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	150 000	150 000
Leverantörsskulder		212 149	529 793
Skatteskulder		108 783	105 623
Övriga skulder		7 829	47 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	340 009	636 239
Summa kortfristiga skulder		818 770	1 469 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 663 374	55 283 774

R

*15
CT*

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-370 646	549 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 012 824	1 024 559
Erhållen ränta	—	6 585
Erlagd ränta	-448 947	-423 146
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>193 231</i>	<i>1 157 829</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar	-38 636	—
- Ökning(-)/Minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-32 770	-175 909
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-612 171	602 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-490 346	1 584 028
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-1 787 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-1 787 500
Årets kassaflöde	-640 346	-203 472
Likvida medel vid årets början	3 341 594	3 545 066
Likvida medel vid årets slut	2 701 248	3 341 594

15 LD
GF

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets planerliga 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

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader	80
Fastighetsförbättringar	15
Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	5 226 073	5 224 748
Hyror parkering/garage	332 882	309 438
Gemensamhetslokal	750	-
Överlåtelseavgifter	6 853	2 276
Pantsättningsavgifter	10 525	4 508
Påminnelseavgifter	2 280	-
Öresutjämning	9	12
	5 579 372	5 540 982

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018/2019	2017/2018
Övriga intäkter	-	14 602
	-	14 602

Not 4 Fastighet och entreprenadkostnader

	2018/2019	2017/2018
Städning enligt beställning	41 625	38 682
Inköp av material och varor	1 969	3 674
	43 594	42 356

B LB
CF

Not 5	Reparationer och planerlig underhåll	2018/2019	2017/2018
	Bostäder	3 926	–
	Lås	7 094	959
	Installationer	605 397	66 770
	Vattenskada	2 613	209 722
	Huskropp utvändigt	–	72 056
	Markytor, utemiljö	73 622	34 005
	Städdag	82 181	41 147
	Byggnad/fastighetsförbättringar	–	235 214
	Värmeanläggning	1 068 138	942 938
	Ventilation	607 614	110 100
	Fasad	809 886	527 679
		3 260 471	2 240 590

Not 6	Taxebundna och övriga kostnader	2018/2019	2017/2018
	El	110 133	100 668
	Vatten	388 584	369 708
	Sophämtning	144 078	152 259
	Fastighetsförsäkring	192 418	185 911
	Kabel-TV	96 348	97 794
	Telefon	8 360	7 273
	Bredband	6 072	5 894
	Pant- och överlåtelseavgifter	20 055	11 831
	Fastighetsskatt	108 783	105 623
	Snöröjning	103 616	113 260
		1 178 447	1 150 221

Not 7	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Revisionsarvode	20 400	19 375
	Övriga förvaltningskostnader	31 577	73 241
	Redovisningstjänster	83 652	113 595
	Konsultarvode	11 156	62 125
	Bankkostnader	4 075	3 155
	Medlems- och föreningsavgifter	6 670	8 389
		157 530	279 880

Not 8	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	Styrelsearvode	97 000	97 000
	Jourarvode	93 209	93 439
	Internrevisor	5 000	–
	Övriga arvoden	30 900	13 600
	Sociala kostnader	71 043	64 109
		297 152	268 148

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 9	Avskrivningar	2018/2019	2017/2018
	Byggnad	998 412	1 010 142
	Förbättringar	11 597	11 602
	Maskiner	2 815	2 815
		1 012 824	1 024 559

B
L
A

Not 10	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	62 607 474	62 607 474
	Utgående anskaffningsvärden	62 607 474	62 607 474
	Ingående avskrivningar	-11 016 908	-9 995 165
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 010 009	-1 021 744
	Utgående avskrivningar	-12 026 917	-11 016 909
	Redovisat värde	50 580 557	51 590 565
	Taxeringsvärde byggnad: 50 000 000		
	Taxeringsvärde mark: 14 000 000		

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	132 818	132 818
	Utgående anskaffningsvärden	132 818	132 818
	Ingående avskrivningar	-108 890	-106 075
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 815	-2 815
	Utgående avskrivningar	-111 705	-108 890
	Redovisat värde	21 113	23 928

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-06-30	2018-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500

Not 13	Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	99 981	145 411
	Skattefordran	181 775	181 775
		281 756	327 186

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Förutbetalda kostnader	78 200	-
		78 200	-

Not 15	Fond för yttre underhåll	2019-06-30	2018-06-30
	Belopp vid årets ingång	4 166 723	4 691 207
	Reservering enligt stadgar	1 450 000	1 450 000
	Inspråktagande enligt stämmobeslut	-1 815 931	-1 974 484
	Belopp vid årets utgång	3 800 792	4 166 723

19

B
GA
LA

Not 16	Skulder kreditinstitut	2019-06-30	2018-06-30
<i>Långfristiga skulder</i>			
	Handelsbanken 0,95% Bundet tom 2021-06-01	14 700 000	14 850 000
	Handelsbanken 1,20% Bundet tom 2019-09-04	15 000 000	15 000 000
	Handelsbanken 1,20% Bundet tom 2019-09-04	14 900 000	14 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Not 17	Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	58 427 000	58 427 000
	Summa ställda säkerheter	58 427 000	58 427 000
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Förutbetalda avgifter och hyror	-314 097	-352 733
	Upplupen ränta	-25 913	-22 882
	Upplupna kostnader	-	-260 625
		-340 010	-636 240

UNDERSKRIFTER

Vendelsö 2019-11-07

Kenneth Domeij



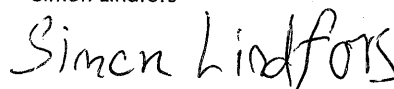
Mats Spång 20191114



Tina Stålkrona



Simon Lindfors



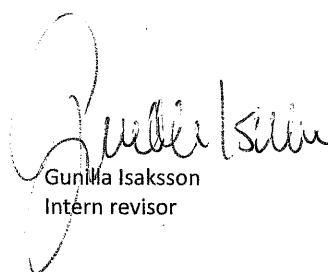
Linda Brandt



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-11



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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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 att utföra 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Medrevisorers ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 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 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2019-11-11

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Gunilla Isaksson

Revisor