



Brf Sillgrisslan



ÅRSREDOVISNING 2018

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Brf Sillgrisslan

Org.nr. 769622-5148

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-10-06

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ingmarsö 1 i Stockholms kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2012 med värdeår 2012 och består av 2 flerbostadshus på adressen Ågesta Broväg 46, 48, 52 och 54. Tomträttsavtal finns till fastigheten Ingmarsö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nästa omförhandling/reglering av tomträttsavgiften är april år 2021.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
68	Lägenheter (bostadsrätt)	4265
1	Gemensamhetslokal	
1	Övernattningslägenhet	
9	P-platser varav en handikapp plats	
30	Garageplatser varav en handikapp plats	
4 st	1 rum och kök	
36 st	2 rum och kök	
20 st	3 rum och kök	
5 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-08. På stämman deltog 21 medlemmar, varav 19 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 93 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Tomas Jäverling	ordförande
Leif Berggren	sekreterare
Erik Håkansson	vice ordförande
Yvonne Sandberg	ledamot
Anders Bodén	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Donna Dang samt Robin Johansson (t.o.m. oktober). I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Berggren, Yvonne Sandberg och Tomas Jäverling. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Olena Zozulyak med Jörgen Götehed som suppleant från BoRevision AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Till valberedningen valdes Hanna Backesten (port 52) som sammankallande samt Runa Almqvist i port 48, men under hösten har Hanna flyttat från föreningen.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har styrelseledamöter deltagit i kurser anordnade av HSB Södertörn.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 180 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar. 02

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll
- Spolning av avloppsstammar
- Påfyllnad av grus i gångar på baksidan
- Komplettering av planteringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 50 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	Underhåll av ståldörrar, samt trä, kompletterande planteringar	55 tkr
2020	Underhåll parkering, gräsyta/planteringar Underhåll trapphus och entré	193 tkr
2022	Spolning av vatten och avloppsstammar	90 tkr

2028 planeras en något mer omfattande åtgärd då entré och trapphus målas om för en ungefärlig kostnad av 1 700 tkr.

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel för underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 732 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 241 084 kr. Under året har föreningen amorterat 553 750 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 53 år.

Styrelsen anser att man bör ha en ansvarsfull amorteringsplan för lånen då man med största säkerhet vet att räntorna kommer att höjas inom en snar framtid.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

En oväntat hög höjning av räntor och/eller tomträttsavgäld kan innebära en risk men styrelsen har tagit höjd för detta. *oz*

Aktiviteter under 2018

- Omsatt ett fastighetslån till en lägre ränta den 30 Juni, och i samband med detta ökat amorteringen för att få en mindre räntekostnad.
- Tecknat avtal för städning med Städpoolen AB.
- Lagt till ytterligare några tjänster i avtalet med HSB
- Förbättrat föreningens hemsida och informationen till medlemmarna
- Grannsamverkan. En grannsamverkansgrupp bildades med Peter Jacobsson som sammankallande. Gruppen fick under hösten utbildningen av polisen i Farsta.
- Genomfört det årliga luftfilterbytet vid ett glöggmingel i föreningslokalen
- På grund av den torra sommaren har styrelsen hjälpts åt med vattningen och därmed behövdes ingen extra vattning beställas och föreningen sparade pengar.
- Tecknat avtal med Maroof Trädgård AB om snöröjning vintern 2018/2019
- Gästlägenheten har under året varit uthyrd 72 nätter
- Tillsammans med Lumon AB har vi Förlängt byggnadslov för inglasning av balkonger.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Förbättrat källsorteringen genom ytterligare kärl, samt informerat medlemmar om vikten att sortera rätt.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 94 (93).

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	869	847	819	816	825
Resultat efter finansiella poster, tkr	-411	-378	-641	-536	-604
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	732	714	687	687	687
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	233	204	142	167	150
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	137	121	128	116	127
Vatten/m ² totalyta, kr	15	16	21	15	15
Elektricitet/m ² totalyta, kr	51	45	42	46	51
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	70	61	65	55	60
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	85	126	163	188	218
Belåning /m ² totalyta, kr	6 856	6 986	7 418	7 480	0
Räntekänslighet %*	9	10	11	11	0
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	727	427	320	213	107
Soliditet, % (Eget kap/tot balansomslut)	79,3%	79,1%	78,1%	78,1%	78,1%

*skuld kreditinstitut/årsavgifterna

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	51 827 000	64 993 000	426 500	-1 514 597	-377 781	115 354 122
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000		
lanspråktagande av yttre fond			0	0		
Balanserad i ny räkning				-377 781	377 781	
Årets resultat					-411 306	
Belopp vid årets slut	51 827 000	64 993 000	726 500	-2 192 378	-411 306	114 942 816

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-2 192 378
Årets resultat	-411 306
Summa till stämmans förfogande	-2 603 684

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-377 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	156 406
Balanseras i ny räkning	-2 824 278

02

Brf Sillgrisslan

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 708 077	3 611 620
Summa rörelseintäkter		3 708 077	3 611 620
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 3	-2 240 949	-1 969 183
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 344	-43 715
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-180 937	-178 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-15 000	-15 000
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-1 247 641	-1 247 641
Summa rörelsekostnader		-3 756 872	-3 454 139
Rörelseresultat		-48 795	157 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	122	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-362 633	-535 379
Summa finansiella poster		-362 511	-535 262
Årets resultat		-411 306	-377 781

02

Brf Sillgrisslan

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	143 491 664	144 734 913
Installationer	Not 9	25 256	29 648
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>143 516 920</u>	<u>144 764 561</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>143 516 920</u>	<u>144 764 561</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		48	9 840
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 153 766	844 351
Kortfristiga fordringar	Not 10	8 863	8 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	298 202	284 859
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 460 880</u>	<u>1 147 577</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 460 880</u>	<u>1 147 577</u>
Summa tillgångar		<u>144 977 799</u>	<u>145 912 137</u>

02

Brf Sillgrisslan

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	51 827 000	51 827 000
Upplåtelseavgifter	64 993 000	64 993 000
Yttre Underhållsfond	726 500	426 500
	<u>117 546 500</u>	<u>117 246 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 192 378	-1 514 597
Årets resultat	-411 306	-377 781
	<u>-2 603 685</u>	<u>-1 892 378</u>
Summa eget kapital	<u>114 942 815</u>	<u>115 354 122</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>19 256 000</u>	<u>29 254 834</u>
Summa långfristiga skulder	19 256 000	29 254 834
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 985 084	540 000
Leverantörsskulder	258 136	207 748
Skatteskulder	30 000	30 000
Övriga skulder	Not 13 1 005	40 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>504 759</u>	<u>484 892</u>
Summa kortfristiga skulder	10 778 984	1 303 182
Summa skulder	<u>30 034 984</u>	<u>30 558 016</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>144 977 799</u>	<u>145 912 137</u>

07

Brf Sillgrisslan

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-411 306	-377 781
Avskrivningar	<u>1 247 641</u>	<u>1 247 641</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	836 335	869 860
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 888	-5 748
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>30 718</u>	<u>218 938</u>
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	863 165	1 083 051
Finansieringsverksamhet		
Amortering av lån	<u>-553 750</u>	<u>-1 843 275</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-553 750	-1 843 275
Likvida medel vid årets början	844 351	1 866 875
Årets kassaflöde	309 415	-760 224
Likvida medel vid årets slut	1 153 766	844 351

02

Brf Sillgrisslan**Noter****Not 1**

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet.

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	År	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2131
Inventarier	Linjär	10 år	2026

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisningen regleras i föreningens stadgar och det beslutande organet är stämman.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. *oz*

Brf Sillgrisslan

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Rörelseintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 123 228	3 046 944
Hyror	296 900	300 484
Överlåtelseavgifter	-17	1 102
Pantavgifter	-3 661	1 766
Bredband	179 378	179 662
Vatten	83 927	73 845
Gästlägenhet/gemensamhetslokal	14 600	7 800
Övrigt	13 722	3 180
Bruttoomsättning	3 708 077	3 614 783
Hysesbortfall	0	-3 163
	3 708 077	3 611 620
Not 3 Drift- och fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel och städning	331 202	379 499
Snörenhållning	36 846	32 420
Löpande underhåll/reparationer	100 133	31 330
Periodiskt underhåll	156 406	0
Övriga driftskostnader skötsel	50 226	31 869
Uppvärmning	299 596	258 782
El	219 624	191 465
Vatten	65 398	67 541
Sophämtning	92 154	88 549
Fastighetsförsäkring	35 903	30 830
Bredband	174 012	159 629
Tomträttsavgäld	462 880	462 880
Förvaltningskostnader	216 163	213 335
Övriga driftskostnader	406	21 054
	2 240 949	1 969 183
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 644	11 715
Extern revision	28 000	32 000
Konsultkostnader	8 700	0
	72 344	43 715
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	91 000	88 600
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	35 000	35 000
Löner och andra ersättningar	12 000	12 000
Sociala avgifter	42 937	43 000
Summa förtroendevalda	180 937	178 600
Summa personalkostnader	180 937	178 600
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	122	117
	122	117
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	362 470	535 261
Räntekostnader kortfristiga skulder	163	118
	362 633	535 379

02

Brf Sillgrisslan

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde byggnad	149 800 000	149 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 800 000	149 800 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 065 087	-3 821 838
Årets avskrivningar	-1 243 249	-1 243 249
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 308 336	-5 065 087
Utgående bokfört värde byggnader och mark	143 491 664	144 734 913
Taxeringsvärden för Ingmarsö 1		
Byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	1 500 000	1 500 000
	60 500 000	60 500 000
Mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
Mark - lokaler	0	0
	20 800 000	20 800 000
Taxvärde totalt	81 300 000	81 300 000
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	43 750	43 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	43 750
Ingående avskrivningar	-14 102	-9 710
Årets avskrivningar	-4 392	-4 392
Utgående avskrivningar	-18 494	-14 102
Bokfört värde	25 256	29 648

02

Brf Sillgrisslan

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 863	8 526
	<u>8 863</u>	<u>8 526</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 514	10 883
Förutbetald tomträttsavgäld	115 720	115 720
Förutbetalda förvaltningsavtal	152 340	139 109
Upplupna intäkter	17 628	19 147
	<u>298 202</u>	<u>284 859</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	29095	0,95%	2020-06-30	9 125 925	270 000
Stadshypotek	860151-->105471	0,83%	2021-06-30	10 575 075	175 000
Stadshypotek	946641	1,65%	2019-06-01	9 540 084	150 000
				<u>29 241 084</u>	<u>595 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 256 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 266 084
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev					33 000 000
Obelånade pantbrev					0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					<u>33 000 000</u>
Eventualförpliktelser					
					Inga
					Inga

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	20 040
Arbetsgivaravgifter	0	19 500
Övriga kortfristiga skulder	1 005	1 002
	<u>1 005</u>	<u>40 542</u>

Brf Sillgrisslan

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	55 313	65 623
Upplupna personalkostnader	33 948	23 267
Upplupen el	26 918	21 354
Upplupen värme	41 629	39 283
Beräknat arvode för revision	30 000	32 000
Förutbetalda hyror och avgifter	305 076	303 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	0
	504 759	484 892

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

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser att rapportera

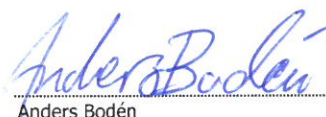
Farsta, den 20/3-19


Tomas Jäverling


Erik Håkansson


Yvonne Sandberg


Leif Berggren


Anders Bodén

Vår revisionsberättelse har 2019- 03 - 27 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Lena Zozulyak
AV Stämman Vald Revisor
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sillgrisslan, org.nr. 769622-5148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sillgrisslan 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 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.

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 Sillgrisslan för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 27/03 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

