Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaffestugan

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sandra Eriksson	Ordförande	
Johan Hemou	Ledamot	Tillträdde 2018-02-17
Tomas Herbner	Ledamot	Tillträdde 2018-02-17
Irini-Hrisåvalado Karangoudini	Ledamot	Tillträdde 2018-05-29
Marcus Thyman	Ledamot	Tillträdde 2018-02-17
Mehrdad Kestkar	Ledamot	Avgick 2018-02-17
Martin Ranvinge	Ledamot	Tillträdde 2018-02-17, avgick 2018-05-29
Jennie Nilsson	Suppleant	Tillträdde 2018-02-17
Annika Nyberg	Suppleant	Tillträdde 2018-05-29
Jonatan Sjödin	Suppleant	Avgick 2018-02-17, tillträdde 2018-05-29
Fredrik Lidmark	Suppleant	Avgick 2018-05-29

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Sandra Eriksson, Johan Hemou, Tomas Herbner, Irini-Hrisåvalado Karangoudini, Jennie Nilsson, Annika Nyberg, Jonatan Sjödin och Marcus Thyman.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Josef Hagsten	Suppleant Extern	Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.
Extra föreningsstämma hölls 2018-02-17. Fyllnadsval av styrelsemedlemmar samt stadgerevision första läsningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kaffestugan 1	2013-10-03	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

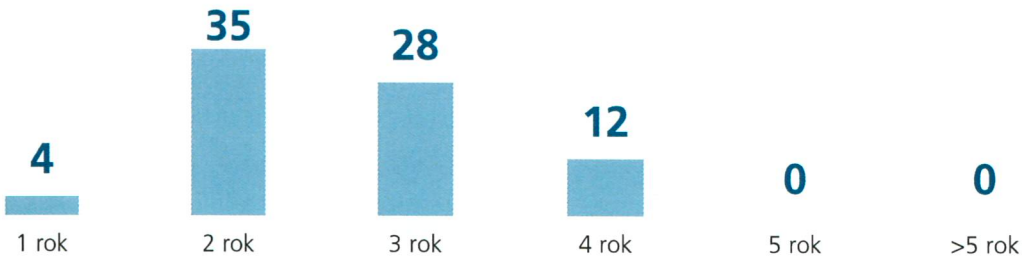
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 577 m², varav 4 356 m² utgör lägenhetsyta och 1 221 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	51 m²	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	Delas med Tehuset
Tvättstuga	Port 19
Innergård	Delas med Tehuset
Cykelrum	Ett i port 28 plus 4 gallerburar i garaget
Barnvagnsrum	Ett i varje trapphus
Källarförråd	

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inoljning av trädelar på innergården	2019	Tillsammans med Brf Tehuset

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

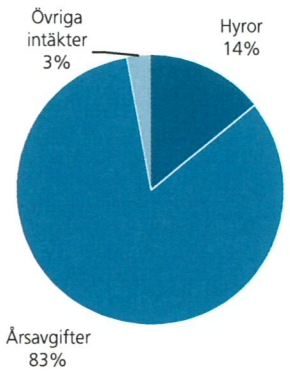
Avtal	Leverantör
Bevakning garage	Q-park
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städning i trapphus	MBC Städ / SBC
Besiktning hiss- och port	Dekra Industrial AB
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra AB

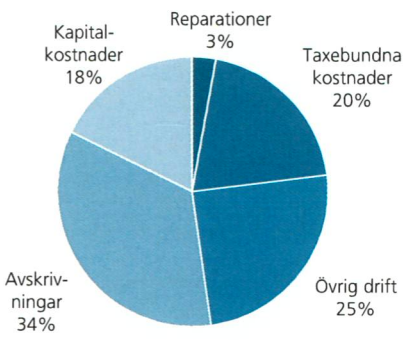
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 476 307**	**2 029 243**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 727 833	3 759 065
Finansiella intäkter	179	312
Minskning kortfristiga fordringar	54 556	0
	3 782 568	**3 759 377**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 107 109	2 007 200
Finansiella kostnader	767 503	796 959
Ökning av kortfristiga fordringar	0	81 364
Minskning av långfristiga skulder	87 480	87 480
Minskning av kortfristiga skulder	108 189	339 310
	3 070 282	**3 312 314**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 188 593**	**2 476 307**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**712 286**	**447 063**

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ikano har åtgärdat bakteriell påväxt på väggar vid garagenedfarten/porten samt felaktigt monterade dagvattenpumpar i garaget. Problemet med vatten i garaget kvarstår dock och ärendet drivs mot Ikano.

Byte av elementfilter har skett i samtliga lägenheter under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	711	712	712	357
Hyror/m² hyresrättsyta	70	69	39	14
Lån/m² bostadsrättsyta	12 486	12 506	12 527	12 547
Elkostnad/m² totalyta	54	55	46	24
Värmekostnad/m² totalyta	66	49	74	39
Vattenkostnad/m² totalyta	31	17	24	6
Kapitalkostnader/m² totalyta	138	143	144	74
Soliditet (%)	72	72	71	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-639	-537	-501	-319
Nettoomsättning (tkr)	3 725	3 756	3 678	1 860

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 356 m² bostäder och 1 221 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	139 960 000	0	0	139 960 000
Fond för yttre underhåll	536 932	140 302	0	396 630
S:a bundet eget kapital	**140 496 932**	**140 302**	**0**	**140 356 630**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 893 859	-140 302	-537 071	-1 216 486
Årets resultat	-638 889	-638 889	537 071	-537 071
S:a ansamlad förlust	**-2 532 748**	**-779 191**	**0**	**-1 753 557**
S:a eget kapital	**137 964 184**	**-638 889**	**0**	**138 603 073**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-638 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 753 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 302
summa balanserat resultat	**-2 532 748**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-2 532 748**

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	3 725 493	3 756 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 340	2 929
Summa rörelseintäkter		**3 727 833**	**3 759 065**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 489 285	-1 337 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-498 337	-522 594
Personalkostnader	Not 6	-119 488	-147 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 288	-1 492 288
Summa rörelsekostnader		**-3 599 398**	**-3 499 489**
RÖRELSERESULTAT		**128 436**	**259 576**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 503	-796 959
Summa finansiella poster		**-767 325**	**-796 647**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-638 889**	**-537 071**
ÅRETS RESULTAT		**-638 889**	**-537 071**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	189 311 831	190 804 120
Summa materiella anläggningstillgångar		**189 311 831**	**190 804 120**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**189 311 831**	**190 804 120**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 904	11 830
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 557 075	2 890 757
Summa kortfristiga fordringar		**3 559 979**	**2 902 587**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 224	16 886
Summa kassa och bank		**17 224**	**16 886**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 577 203**	**2 919 473**
SUMMA TILLGÅNGAR		**192 889 034**	**193 723 592**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	536 932	396 630
Summa bundet eget kapital		**140 496 932**	**140 356 630**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 893 859	-1 216 486
Årets resultat		-638 889	-537 071
Summa fritt eget kapital		**-2 532 748**	**-1 753 557**
SUMMA EGET KAPITAL		**137 964 184**	**138 603 073**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	54 303 050	18 225 000
Summa långfristiga skulder		**54 303 050**	**18 225 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	87 480	36 253 010
Leverantörsskulder		89 927	193 491
Skatteskulder		70 980	70 980
Övriga skulder		57 624	82 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	315 789	295 810
Summa kortfristiga skulder		**621 800**	**36 895 519**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**192 889 034**	**193 723 592**

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	3 103 066	3 103 028
Årsavgifter - bortfall	-5 787	0
Hyror lokaler momspliktiga	84 976	84 790
Hyror garage/parkering	428 307	442 201
Hyror garage	12 900	16 500
Bredbandsintäkter	76 788	76 786
Överlåtelse/pantsättning	12 635	29 307
Avgift andrahandsuthyrning	12 416	3 360
Öresutjämning	192	165
	3 725 493	**3 756 136**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	2 340	2 929
	2 340	**2 929**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	12 125	7 219
Städning entreprenad	14 255	0
Städning enligt beställning	14 549	21 832
Mattvätt/Hyrmattor	43 912	38 431
Hissbesiktning	5 896	5 704
Gemensamma utrymmen	646	4 554
Sophantering	206 731	180 630
Gård	1 195	7 240
Serviceavtal	0	2 375
Förbrukningsmateriel	14 071	28 549
Störningsjour och larm	0	362
Brandskydd	19 381	13 142
Fordon	399	5 170
	333 160	**315 206**
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	14 973
Sophantering/återvinning	4 186	1 349
Entré/trapphus	24 918	0
Lås	1 989	-1 231
VVS	39 743	8 892
Elinstallationer	12 293	2 523
Hiss	37 240	13 106
Mark/gård/utemiljö	0	5 590
Garage/parkering	0	10 096
Skador/klotter/skadegörelse	2 059	0
Vattenskada	0	99 644
	122 429	**154 941**
Taxebundna kostnader		
El	302 675	308 352
Värme	366 686	272 680
Vatten	174 135	93 398
Sophämtning/renhållning	33 430	40 018
	876 926	**714 448**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	42 486	38 499
Bredband	78 793	78 833
	121 279	**117 332**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**35 490**	**35 490**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 489 285**	**1 337 417**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	0	5 818
Tele- och datakommunikation	1 667	186
Juridiska åtgärder	11 500	0
Inkassering avgift/hyra	10 296	5 523
Revisionsarvode extern revisor	11 230	10 918
Föreningskostnader	1 887	17 157
Styrelseomkostnader	460	0
Fritids- och trivselkostnader	788	857
Förvaltningsarvode	410 191	402 292
Förvaltningsarvoden övriga	20 761	20 008
Administration	22 858	59 258
Konsultarvode	0	577
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	0
	498 337	**522 594**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	91 000	112 000
Kostnadsersättningar	46	0
Sociala kostnader	28 442	35 190
	119 488	**147 190**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	1 492 288	1 492 288
	1 492 288	**1 492 288**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	194 534 840	194 534 840
Utgående anskaffningsvärde	**194 534 840**	**194 534 840**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 730 720	-2 238 432
Årets avskrivningar enligt plan	-1 492 288	-1 492 288
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 223 009**	**-3 730 720**
Planenligt restvärde vid årets slut	**189 311 831**	**190 804 120**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 306 000	45 306 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 452 000	70 452 000
Taxeringsvärde mark	28 097 000	28 097 000
	98 549 000	**98 549 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	95 097 000	95 097 000
Lokaler	3 452 000	3 452 000
	98 549 000	**98 549 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	200	2 038
Skattekonto	35 693	33 713
Klientmedel hos SBC	3 171 370	2 459 421
Fordringar	349 812	395 585
	3 557 075	**2 890 757**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	396 630	264 420
Reservering enligt stadgar	140 302	132 210
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**536 932**	**396 630**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	2,080 %	18 225 000	18 225 000	2020-11-28
SEB	1,530 %	18 225 000	18 225 000	2023-11-28
SEB	0,810 %	17 940 530	18 028 010	2020-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		**54 390 530**	**54 478 010**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 480	-36 253 010	
		54 303 050	**18 225 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 953 130 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	3 859	0
Sociala avgifter	1 213	0
Ränta	5 764	3 908
Avgifter och hyror	304 953	281 115
Garagereparation	0	7 600
Städ garage	0	3 187
	315 789	**295 810**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inoljning av trädelar på innegården planeras genomföras tillsammans med Brf Tehuset under våren 2019.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 2 / 5 2019

Sandra Eriksson
Ordförande

Johan Hemou
Ledamot

Tomas Herbner
Ledamot

Irini-Hrisavalado Karangoudini
Ledamot

Marcus Thyman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2019

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaffestugan
Org.nr. 769625-0740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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.

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.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

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 Bostadsrättsföreningen Kaffestugan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Norrköping den 27 maj 2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd