

Bostadsrättsföreningen Bagarn
Org nr 769614-5627

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bagarn (769614-5627) med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bagarn är ett privatbostadsföretag som bildades i maj år 2006. Byggnaderna färdigställdes under år 2008 då samtliga 41 bostadsrättslägenheter uppläts. Föreningen äger fastigheten Tåhättan 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 14 st radhus samt 27 st lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-07.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-06-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Joakim Hermansson
Lars Andersson
Maria Rönnbäck
Lena Lagerfjäll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot

Vald t.o.m.

Stämman 2020
Stämman 2019
Stämman 2020
Stämman 2019

Suppleanter

Håkan Rasmusson
Tony Husa
Therese Maran

Vald t.o.m.

Stämman 2020
Stämman 2019
Stämman 2019

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Joakim Hermansson, Lars Andersson, Maria Rönnbäck och Lena Lagerfjäll, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 (10) protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Jonas Bergström

Extern revisor

Ernst & Young

Valberedning

Marie Höglund (sammankallande) och Mikael Kratz. 



Byggnader

Fastigheten har totalt 41 stycken bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på 14 st radhus med adress Krontorpsgatan 2A-F, Klerkgatan 8A-C, Södermalmsallén 42 A-E samt 27 lägenheter med adress Södermalmsallén 36 - 40.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter. Fastighetens uppvärmning består i huvudsak av bergvärme med fjärrvärme som backup.

Lokal

Uthyrd fr.o.m. 1 jan 2015, hyran indexregleras.

Fastighetsavgift/skatt

Mellan åren 2014 - 2018 erlägger föreningen halv fastighetsavgift och fr.o.m. år 2019 blir fastigheten fullt beskattad för bostadsdelen. För fastighetens taxeringsvärde på lokaldelen betalas 1 % i fastighetsskatt.

För 3 st av småhusen gäller beskattning ett år tidigare eftersom värdeåret för dessa är 2007 (övriga 2008).

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

1 st	1 rum och kök	50 kvm
11 st	2 rum och kök	60 - 73 kvm
8 st	3 rum och kök	87 - 112 kvm
7 st	4 rum och kök	109 - 143 kvm
14 st	5 rum och kök	135 kvm
1 st	Uthyrningslokal	140 kvm
8 st	Förråd	
22 st	Garageplatser	
2 st	Motorcykelplatser	
19 st	P-platser med motorvärmare	
2 st	Bastu med tillhörande relaxutrymmen	
2 st	Övernattningsrum med enklare pentry	
1 st	Motionsrum	
1 st	Föreningslokal / 50 personer	

Total bostadsarea uppgår till 4 358 kvm. 



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds fastighetsförvaltning
Mickes Städ
Telge Energi
E.ON
Hisscentralen
Örebro kommun
Ragn Sells
Bild AT, Bredbandsbolaget
Bahnhof
Axet Lås och larm

Ekonomisk förvaltning och snöröjning
Städning, trädgårdsarbete m.m.
Elleverans
Elnätskostnad, fjärrvärme
Service hissar
Vatten och avfall
Avfall
Kabel-TV, Basutbud stadsnät
Bredband
Nycklar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett överskott på 492 tkr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och ingen höjning planeras heller under 2019. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 702 kr/kvm. Kostnaden för föreningens parkeringsplatser har varit oförändrad sedan start. Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan för fastigheten som reviderades och uppdaterades under november 2017, underhållsplanen uppdateras vartannat år. Underhållsplanen kommer vara ett viktigt styrdokument för styrelsen att planera och budgetera verksamheten efter.

Reparationer och underhåll

Inga åtgärder har utförts enligt underhållsplan. Reparationer och underhåll på föreningens fastighet har uppgått till 557 tkr vilket har belastat årets resultat i sin helhet. I kostnaden för underhåll ingår en engångspost om 250 tkr för reparation av en vattenskada som uppstått under året. Kostnaden för vattenskanan täcktes till en del av föreningens försäkringsbolag som under januari 2019 utbetalat 232 tkr. Utbetalningen från försäkringsbolaget redovisas under posten övriga intäkter i årets resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	69
Tillkommande medlemmar under året	11
Avgående medlemmar under året	10
Antal medlemmar vid årets slut	70

Under året har 8 (7) överlåtelse skett. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. 



Gemensamma utrymmen

I fastighetens källarvåning finns två övernattningsrum som medlemmarna kan hyra samt bastu med tillhörande relaxutrymmen, en träningslokal, en föreningslokal samt två gemensamhetstvättstugor.

Nyhets/-informationsbrev

Se föreningens hemsida www.brfbagarn.se

Medlemsarrangemang

Under 2018 firade föreningen 10 år med en jubileumsfest i föreningslokalen, under gemytliga former. Samtliga medlemmar inbjöds och ett trettiotal slöt upp.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning tkr	3 607	3 373	3 753	3 365	3 277
Resultat efter finansnetto tkr	492	673	951	418	167
Balansomslutning tkr	107 586	107 348	106 542	105 511	105 310
Eget kapital tkr	63 960	63 468	62 795	61 844	61 426
Lån per kvm boyta	9 820	9 836	9 838	9 880	9 898
Årsavgift per kvm	702	702	702	702	702
Soliditet %	59	59	59	59	58
Likviditet %	1 100	800	750	684	469

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	59 004 000	3 263 099	527 919	672 723
Vinstdisp fg års resultat			672 723	-672 723
Årets avsättning UH-fond		543 000	-543 000	
Årets uttag UH-fond				
Årets resultat				491 874
Eget kapital 2018-12-31	59 004 000	3 806 099	657 642	491 874

KEA SAH

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat före förändring underhållsfond	1 200 642
Avsättning till underhållsfond från balanserat resultat	-543 000
Årets vinst	491 874
kronor	1 149 516

Styrelsen föreslår följande disposition

till balanserat resultat överförs	1 149 516
-----------------------------------	-----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Årets kassaflöde uppgår till 699 520 kr vilket överstiger den föreslagna avsättningen till underhållsfond med 156 520 kr. Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 543 000 ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. 



Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 375 080	3 373 281
Övriga intäkter	3	232 198	-
Summa rörelseintäkter		<u>3 607 278</u>	<u>3 373 281</u>
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	4	-1 748 715	-1 397 705
Övriga externa kostnader	5	-127 632	-113 913
Personalkostnader och arvoden	6	-198 515	-176 634
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	7, 8	-708 113	-708 113
Summa rörelsekostnader		<u>-2 782 975</u>	<u>-2 396 365</u>
Rörelseresultat		824 303	976 916
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 429	-304 193
Summa finansiella poster		<u>-332 429</u>	<u>-304 193</u>
Resultat efter finansiella poster		491 874	672 723
Årets resultat		<u>491 874</u>	<u>672 723</u>

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	98 590 652	99 289 520
Inventarier	8	6 891	16 136
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		98 597 543	99 305 656
Summa anläggningstillgångar		98 597 543	99 305 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	258 722	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 019	82 070
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		328 741	82 070
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	8 275 441	7 443 530
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		8 275 441	7 443 530
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	384 131	516 522
<i>Summa kassa och bank</i>		384 131	516 522
Summa omsättningstillgångar		8 988 313	8 042 122
Summa tillgångar		107 585 856	107 347 778

LM SH

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 004 000	59 004 000
Fond för yttre underhåll		3 806 099	3 263 099
<i>Summa bundet eget kapital</i>		62 810 099	62 267 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		657 642	527 919
Årets vinst		491 874	672 723
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 149 516	1 200 642
Summa eget kapital		63 959 615	63 467 741
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	42 799 876	42 868 077
Summa långfristiga skulder		42 799 876	42 868 077
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	60 347	52 493
Leverantörsskulder		205 385	300 706
Aktuella skatteskulder		18 914	6 708
Övriga skulder	14	259 199	266 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282 520	385 662
Summa kortfristiga skulder		826 365	1 011 960
Summa skulder		43 626 241	43 880 037
Summa eget kapital och skulder		107 585 856	107 347 778

Kassaflödesanalys	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		824 303	976 916
Avskrivningar	7, 8	708 113	708 113
Erlagd ränta		-332 429	-304 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 199 987	1 380 836
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-241 650	-24 098
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-198 470	179 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		759 867	1 535 744
Investeringsverksamheten			
Förvärv av kortfristiga placeringar		-831 911	-1 513 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-831 911	-1 513 661
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-60 347	-52 493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 347	-52 493
Årets kassaflöde		-132 391	-30 410
Likvida medel vid årets början		516 522	546 932
Likvida medel vid årets slut		384 131	516 522

uk 4-11

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Bagarns årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, 150 år

Inventarier 5 år

Installationer 5 år

Markanläggningar 20 år

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och bokförs i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

Definition av nyckeltal

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

uh

KL A #

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hysesint garage/p-platser	194 400	196 100
Årsavgifter bostäder	3 059 940	3 059 940
Hysesintäkter lokaler	116 730	119 700
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-840	-3 060
Hyses-/avg.bortfall parkering	-1 450	-3 650
Övernattningsslägenhet	6 300	4 200
Övriga rörelseintäkter	-	51
	<u>3 375 080</u>	<u>3 373 281</u>

Not 3 Övriga intäkter

Avser försäkringsärendet efter vattenskada. En utbetalning från Trygg Hansa på 232 198 kr som erhålls i januari 2019.

Not 4 Drift- Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Städkostnad	61 325	81 494
Yttre skötsel	62 476	55 226
Hissbesiktning	5 216	2 789
Övriga utg. för köpta tjänster	10 735	27 929
Snöröjning och sandning	89 829	46 564
Rep gemensamma utrymmen	547 350	261 872
Rep hiss	9 874	5 505
Underhåll	-	55 066
Fastighetsel	392 896	340 609
Fjärrvärme	140 335	84 278
Vatten	54 210	76 907
Sophämtning	63 037	62 535
Fastighetsförsäkringar	61 042	57 951
Kabel-TV	86 305	86 150
Fastighetsavgift/skatt	108 390	97 870
Telefon, larm pump	1 303	1 637
Förvaltningsarvode, Ek.förvaltning	54 392	53 323
	<u>1 748 715</u>	<u>1 397 705</u>

Lu Br A

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Interna förvaltningskostnader	25 523	17 630
Förbrukningsinventarier	32 191	10 898
Förbrukningsmaterial	11 588	12 899
Datakommunikation	20 221	18 024
Revisionsarvoden	14 500	10 625
Övriga förvaltningskostnader	15 762	25 322
Konsultarvoden	-	9 413
Bankkostnader	7 847	9 102
	<u>127 632</u>	<u>113 913</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvoden	54 689	52 788
Sammanträdesarvoden	61 876	65 500
Övr kontant extraersätt	38 600	21 000
Sociala avgifter för löner och ersättningar	43 350	37 346
	<u>198 515</u>	<u>176 634</u>

Föreningen har ingen anställd personal men har under året betalat ut ersättning till medlemmar för utfört arbete. 



Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	102 755 956	102 755 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 755 956	102 755 956
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 466 436	-2 767 568
Årets avskrivningar	-698 868	-698 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 165 304	-3 466 436
Redovisat värde	98 590 652	99 289 520
Varav mark	2 723 700	2 723 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 291 000	55 891 000
Taxeringsvärde mark	23 463 000	20 453 000
	91 754 000	76 344 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder, hyreshus, värdeår 2008	39 400 000	39 400 000
Bostäder, småhus, värdeår 2007 och 2008	49 981 000	34 571 000
Lokaler	2 373 000	2 373 000
	91 754 000	76 344 000

Handwritten signature

Not 8 Inventarier och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	166 516	166 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 516	166 516
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-150 380	-141 135
Årets avskrivningar	-9 245	-9 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 625	-150 380
Redovisat värde	6 891	16 136

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fordringar hos leverantörer	26 524	-
Fordran försäkringsersättning	232 198	-
	<u>258 722</u>	<u>0</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	46 937	45 396
Förutbetald avgift tv-utbud	13 412	13 409
Förutbetald kostnad bredband	9 670	9 667
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	13 598
Summa	<u>70 019</u>	<u>82 070</u>

h R A J

Not 11 Kortfristiga placeringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea Stratega 10 45697,60 andelar x 149,87	6 493 997	5 850 265
Nordea Stratega 30 11005,00 andelar x 178,42	1 781 444	1 593 265
Anskaffningsvärde	8 275 441	7 443 530
Värde Nordea Stratega 10 2018-12-31	6 848 832 kr, utveckling 5,46 %	
Värde Nordea Stratega 30 2018-12-31	1 963 469 kr, utveckling 10,22 %	

Not 12 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa, deposition fjärrkont	4 200	4 200
Affärsgiro Nordea	378 516	510 907
Sparkonto Företag Nordea	1 415	1 415
	<u>384 131</u>	<u>516 522</u>

Handwritten signature

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2019 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Långgivare				
Nordea	0,670	2019-04-16	33 827	7 272 402
Nordea	0,663	2019-04-18	10 002	11 850 454
Nordea	0,663	2019-04-18	9 063	11 849 476
Nordea	0,663	2019-04-18	7 455	11 887 891
Summa			60 347	42 860 223
Varav		<u>Långfristig del</u>	<u>Kortfristig del</u>	<u>Summa</u>
		42 799 876	60 347	42 860 223

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 42 558 488 kr.

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställa säkerheter och ansvarsförbindelser		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	43 640 000	43 640 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kundreskontra tidigare system	5 021	-
Personalens källskatt	47 172	41 782
Avräk lagstadgade soc avg	38 638	37 346
Skuld lgh	154 688	174 063
Deposition fjärrkontroller	13 200	13 200
Övriga kortfristiga skulder	480	-
	<u>259 199</u>	<u>266 391</u>

Jh

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda avgifter och hyror	123 679	262 035
Upplupna räntor	59 577	62 426
Upplupen kostnad fjärrvärme	25 741	11 177
Upplupen kostnad el	55 210	43 024
Upplupen kostnad snöröjning	18 313	7 000
Summa	<u>282 520</u>	<u>385 662</u>

Handwritten signature

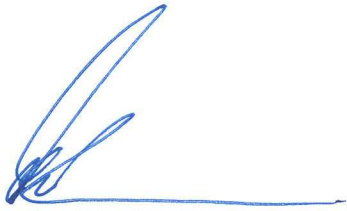
Örebro 2019-04-26



Joakim Hermansson
Ordförande



Lars Andersson
Vice ordförande

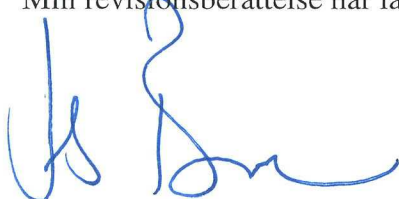


Maria Rönnbäck
Sekreterare



Lena Lagerfjäll
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30



Jonas Bergström
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagarn, org.nr 769614-5627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 och kassaflöde 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 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bagarn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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
- 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

2019-04-30

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor