

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2024.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Hajdus	Ordförande	För omval
Jimmy Bergman	Ledamot	
Volkan Bilyar	Ledamot	För omval
Tobias Fridsjö	Ledamot	
Owe Lundgren	Ledamot	För omval
Diana Masrouki Jensen	Ledamot	För omval
Christian Skog	Ledamot	
Andreas Eriksson	Suppleant	
Per Erik Oskar Källman	Suppleant	
Johan Persson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Volkan Bilyar, Jan Hajdus, Owe Lundgren och Diana Masrouki Jensen.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.



Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen

Valberedning

Serpil Baran

Fadil Durak

Elisabeth Sjögren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skälby 3:1468	2005	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

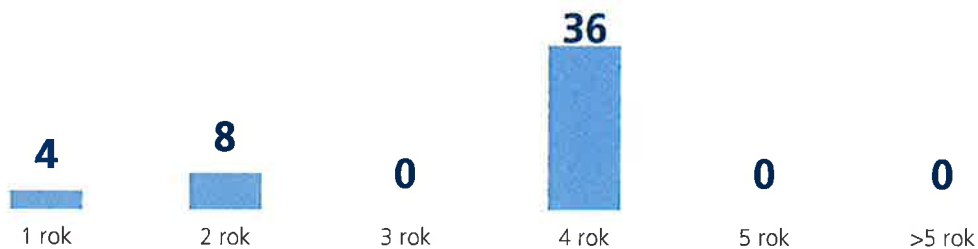
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m², varav 4 545 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny miljövänlig belysning på parkeringarna	2018	
Målning/oljning av balkonger	2018	Uppfräschning av balkongerna ut mot Fornvägen
Byte av 10st altandörrar	2018	Dörrar utvalda utifrån besiktningssprotokoll
Ny lekpark	2018	Gungor, Hinderbana samt voltstänger
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny klätterställning i lekparken	2019	
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	Utvalda utifrån besiktningssprotokoll
Byte av 10st ytterdörrar	2019	Dörrar utvalda utifrån besiktningssprotokoll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Marskötsel	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB
Sophämtning	Järfälla Kommun
Vatten	Järfälla Kommun



Föreningens ekonomi

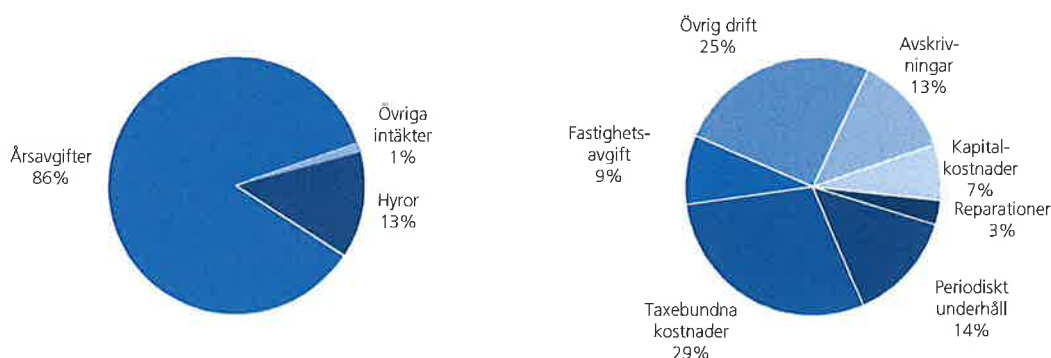
- Föreningen amorterar 500.000 SEK/år

- Föreningen har en stabil ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 066 895	5 014 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 670 730	3 663 836
Finansiella intäkter	263	114
Ökning av kortfristiga skulder	73 182	0
	3 744 175	3 663 950
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 742 558	2 586 364
Finansiella kostnader	237 391	339 747
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	35 262	13 503
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	171 779
	3 515 212	3 611 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 295 859	5 066 895
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	228 963	52 557

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Felsökning samt åtgärd för läckage på varmvattentillförseln.
- Felsökning samt åtgärd för läckage på tillförseln av fjärrvärme.
- Ny hinderbana, voltstänger samt gungor till lekparken.
- Målning/Oljning av balkongerna ut mot Fornvägen.
- Ny miljövänlig belysning till områdets båda parkeringar.
- Nya altandörrar till 10st lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	698	698	698
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 275	4 275	4 209	4 284
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 310	7 422	7 533	7 644
Elkostnad/m ² totalyta	8	12	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	140	127	113	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	48	41	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	74	109	153
Soliditet (%)	49	48	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	251	298	477	335
Nettoomsättning (tkr)	3 650	3 656	3 666	3 645

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 545 m² bostäder och 20 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	30 046 100	0	0	30 046 100
Dispositionsfond	800 000	0	0	800 000
Upplåtelseavgifter	3 386 041	0	0	3 386 041
Fond för yttre underhåll	870 605	499 000	-592 500	964 105
S:a bundet eget kapital	35 102 746	499 000	-592 500	35 196 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 494 987	-499 000	890 654	-3 886 641
Årets resultat	251 358	251 358	-298 154	298 154
S:a ansamlad förlust	-3 243 629	-247 642	592 500	-2 788 487
S:a eget kapital	32 659 116	251 358	0	32 407 759


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	251 358
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 995 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-499 000
summa balanserat resultat	-3 243 629

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

470 188
-2 773 441

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	3 650 004	3 656 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 726	7 431
Summa rörelseintäkter		3 670 730	3 663 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 287 420	-2 263 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 048	-256 736
Personalkostnader	Not 6	-98 090	-66 071
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-439 686	-439 686
Summa rörelsekostnader		-3 182 244	-3 026 049
RÖRELSERESULTAT		488 486	637 787
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 391	-339 747
Summa finansiella poster		-237 128	-339 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		251 358	298 154
ÅRETS RESULTAT		251 358	298 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 907 303	60 346 989
Summa materiella anläggningstillgångar	59 907 303	60 346 989	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 907 303	60 346 989	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	52 061	24 569	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 446 809	1 776 244
Summa kortfristiga fordringar	1 498 870	1 800 813	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	3 871 078	3 304 909	
Summa kassa och bank	3 871 078	3 304 909	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 369 948	5 105 722	
SUMMA TILLGÅNGAR	65 277 251	65 452 711	

✓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 432 141	33 432 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	870 605	964 105
Summa bundet eget kapital		35 102 746	35 196 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 494 987	-3 886 641
Årets resultat		251 358	298 154
Summa fritt eget kapital		-3 243 630	-3 588 487
SUMMA EGET KAPITAL		31 859 116	31 607 759
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 375 000	32 875 000
Summa långfristiga skulder		32 375 000	32 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		96 745	79 821
Skatteskulder		25 835	21 148
Övriga skulder		10 426	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	410 129	368 984
Summa kortfristiga skulder		1 043 135	969 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 277 251	65 452 711

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
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 140 725	3 140 725
Hyror bostäder	283 496	283 496
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror garage/parkering	194 920	184 320
Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
Parkering	19 048	22 656
Överlåtelse/pantsättning	1 792	15 185
Öresutjämning	-57	-56
	3 650 004	3 656 405

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	4 688
Övriga intäkter	20 726	2 743
	20 726	7 431

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	51 006
	Fastighetsskötsel beställning	2 144	1 342
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 725	0
	Snöröjning/sandning	52 100	50 081
	Hissbesiktning	2 250	2 188
	Myndighetstillsyn	0	1 800
	Gemensamma utrymmen	14 107	0
	Garage	2 750	1 250
	Gård	37 434	433
	Serviceavtal	3 188	7 319
	Förbrukningsmateriel	7 326	33 092
	Brandskydd	32 565	0
	Fordon	505	50
		170 093	148 561
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	6 356
	Tvättstuga	0	13 234
	Lås	1 904	1 400
	VVS	25 500	26 372
	Värmeanläggning/undercentral	45 208	12 745
	Ventilation	0	4 425
	Elinstallationer	6 586	0
	Hiss	1 340	1 910
	Tak	10 697	0
	Garage/parkering	12 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 688
		103 735	71 130
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	12 500
	Fönster	0	580 000
	Balkonger/altaner	221 563	0
	Mark/gård/utemiljö	248 625	0
		470 188	592 500
	Taxebundna kostnader		
	El	38 349	52 809
	Värme	641 055	580 182
	Vatten	240 485	217 411
	Sophämtning/renhållning	89 100	80 982
		1 008 989	931 384
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 900	51 848
	Kabel-TV	176 639	174 422
		236 539	226 270
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	297 876	293 712
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 287 420	2 263 557

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 839	2 452
	Tele- och datakommunikation	783	763
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 715	19 434
	Föreningskostnader	1 346	2 419
	Styrelseomkostnader	0	1 447
	Fritids- och trivselkostnader	4 699	3 008
	Förvaltningsarvode	257 491	162 709
	Förvaltningsarvodena övriga	1 113	2 780
	Administration	14 766	40 817
	Korttidsinventarier	0	2 500
	Konsultarvode	33 391	12 887
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 520
		357 048	256 736

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 600	52 200
	Sociala kostnader	23 490	13 871
		98 090	66 071

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	379 882	379 882
	Förbättringar	15 063	15 063
	Markanläggning	44 742	44 742
		439 686	439 686

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 625 290	65 625 290
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 625 290	65 625 290
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 278 301	-4 838 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-439 686	-439 686
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 717 987	-5 278 301
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 907 303	60 346 989
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 785 000	27 717 000
	Taxeringsvärde mark	40 171 000	29 575 000
		83 956 000	57 292 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 896 000	57 232 000
	Lokaler	60 000	60 000
		83 956 000	57 292 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	17 825	14 258
	Klientmedel hos SBC	1 424 781	1 761 986
	Fordringar	4 203	0
		1 446 809	1 776 244
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	964 105	841 325
	Reservering enligt stadgar	499 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-592 500	-137 220
	Vid årets slut	870 605	964 105

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,787 %	10 000 000	10 000 000	0001-01-01
Swedbank	0,547 %	9 500 000	9 500 000	0001-01-01
Swedbank	1,053 %	13 375 000	13 875 000	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		32 875 000	33 375 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		32 375 000	32 875 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 625 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	36 078 947	36 078 947

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	75 000	67 000
Sociala avgifter	23 565	21 000
Ränta	13 152	8 811
Avgifter och hyror	298 412	272 173
	410 129	368 984

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ny klätterställning till lekparken
- Byte av fönster samt altandörrar länga 36 - 42
- Byte av ytterdörrar i 10st lägenheter
- Fortsatt arbete med OVK-besiktningar



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 3 2019



Jan Hajdus
Ordförande



Jimmy Bergman
Ledamot



Volkan Bilyar
Ledamot



Tobias Fridsjö
Ledamot



Owe Lundgren
Ledamot



Diana Masrouki Jensen
Ledamot

Christian Skog
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2019



Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salladsåkern
Org.nr. 769611-5612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salladsåkern 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 revisionssed 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salladsåkern 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 revisionsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 3 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor