



# Årsredovisning 2018

Brf Revskär 4

Org. 769616-3703

M

*[Handwritten signatures and initials]*

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

### Kontaktinformation

Postadress; Larsbodavägen 53, 55, 57 och 59, 123 41 FARSTA

Mail; [styrelsen@ravskar.se](mailto:styrelsen@ravskar.se)

[www.revskar.se](http://www.revskar.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

M



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below it.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastighet**, Revskär 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-13.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Larsbodavägen 53, 55, 57 samt 59. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1974.

Den totala byggnadsytan uppgår till 14 734 kvm, varav 14 088 kvm utgör lägenhetsyta och 646 kvm lokalyta. I föreningen finns 105 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	1 st.
3 rum och kök	80 st.
4 rum och kök	63 st.
5 rum och kök	8 st.
6 rum och kök	8 st.

Av dessa lägenheter är 129 upplåtna med bostadsrätt och 31 med hyresrätt. Föreningen har även 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 20 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning av hissrum och trapphus	2017
Renoveringsarbeten och konstinstallationer i entréer	2017
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2017
Nya hissar i 57:an och 59:an	2016
Målning och dekorationsmålning utanför hissarna	2016
Magnolia lund och trädfällning	2016
Trädplantering (magnolior)	2015
Beläggning gatsten av ytan trottoaren	2015
Utveckling av parkmark och planteringsytor	2013
Stambyte	2012
Förnyelse av parkmark och planteringsytor	2011
Fasadbelysning och ny belysning i hisshallar och trapphus	2011
Förnyelse av parkeringsplats	2011
Installation bergvärme	2011
Sopsugsanläggning	2010

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-04-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-03-25 och är tillgängliga på hemsidan [www.revska.se](http://www.revska.se). Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Stockholm.



## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 202 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 206. Under året har 11 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Camilla Tillström	ledamot/ordf.
Richard Wetterström	ledamot/vice ordf.
Maria Tranefelt	ledamot/sekr.
Fredrik Rejnfolk	ledamot
Lena Gustavsson-Sillén	ledamot
Ronnie Glysing	ledamot
Jeanette Giörtz	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Inger Derefeldt, Viv-Anne Andersson och Edina Tarec varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Det har även hållits två extra stämmor under året avseende två lokaler som skall omvandlas till lägenheter och säljas av föreningen. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

### Obligatorisk ventilationskontroll

Under hösten upphandlades entreprenör för att genomföra åtgärder från den genomförda Ventilationskontrollen för att vara godkänd. Dessa kommer att genomföras under första kvartalet 2019.

### Omvandling lokal till bostad

Under året har föreningen ansökt om bygglov för lokaler att byggas om till lägenheter som

W

föreningen skall sälja. Den ena är f.d Muslimska lokalen, som godkänts. Den andra är Föreningslokalen som ännu inte beviljats.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på minskade reparations- och underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdepminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Upphandling av underhållsplan	68
Upphandling av entreprenör för genomförande av åtgärder i samband med ventilationskontrollen	230

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet, se nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Ytskiktsrenovering av lgh för försäljning. Kostnader för detta räknas av mot intäkter från försäljningen	2019	

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>122 079 807</b>	<b>21 437 023</b>	<b>-21 912 694</b>	<b>-2 823 874</b>	<b>118 780 261</b>
Resultatdisp enl stämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 823 874	2 823 874	
Insatser	839 945				839 945
Upplåtelser		1 553 578			1 553 578
Årets resultat				-7 184	-7 184
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 919 752</b>	<b>22 990 601</b>	<b>-24 736 568</b>	<b>-7 184</b>	<b>121 166 600</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	10 912	10 911	11 204	10 929	10 829
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-7	-2 824	-5 375	-2 413	-1 905
Soliditet, %	47	46	45	45	44
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	648	648	648	635
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 699	11 885	12 081	12 433	12 681
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 513	10 511	10 511	10 510	10 507
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,11	2,55	2,75	3,00	3,51
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,5	55	55	56	56

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-24 736 569
Årets resultat	-7 184
	<hr/>
	-24 743 753
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	3 444 000
I ny räkning överföres	-28 187 753
	<hr/>
	-24 743 753

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 912 144	10 911 253
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>10 912 144</b>	<b>10 911 253</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 675 138	-7 854 141
Övriga externa kostnader	4	-475 526	-512 387
Personalkostnader	5	-215 641	-210 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 643 661	-1 618 016
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 009 966</b>	<b>-10 194 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 902 178</b>	<b>716 665</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	-7
Räntekostnader		-2 909 362	-3 540 533
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 909 362</b>	<b>-3 540 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 184</b>	<b>-2 823 875</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 184</b>	<b>-2 823 875</b>

M



# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	250 979 478	252 398 309
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 140 592	4 251 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>255 120 070</b>	<b>256 649 510</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>255 120 070</b>	<b>256 649 510</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		79 019	48 912
Övriga fordringar		20 571	65 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	339 552	325 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>439 142</b>	<b>440 178</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 924 386</b>	<b>2 129 332</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 363 528</b>	<b>2 569 510</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>260 483 598</b>	<b>259 219 020</b>

M

*[Handwritten signatures and initials]*  
2018

# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	145 910 353	143 516 830
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>145 910 353</b>	<b>143 516 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-24 736 569	-21 912 694
Årets resultat	-7 184	-2 823 875
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-24 743 753</b>	<b>-24 736 569</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>121 166 600</b>	<b>118 780 261</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	135 487 738	136 776 576
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>135 487 738</b>	<b>136 776 576</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 294 463	1 269 720
Leverantörsskulder	364 266	412 708
Aktuell skatteskuld	19 184	15 686
Övriga skulder	300 845	130 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 850 502	1 833 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 829 260</b>	<b>3 662 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>260 483 598</b>	<b>259 219 020</b>

M

*[Handwritten signatures and initials]*



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 902 178	716 665
Avskrivningar	1 643 661	1 618 016
Erhållen ränta mm	0	-7
Erlagd ränta	-2 909 362	-3 540 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 636 477</b>	<b>-1 205 859</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-30 107	124 682
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	31 143	-63 669
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-48 443	-840 405
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	190 776	122 598
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 779 846</b>	<b>-1 862 653</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-374 869
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-114 221	-1 837 838
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-114 221</b>	<b>-2 212 707</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	839 945	933 237
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 553 578	2 643 031
Amortering långfristiga lån	-1 264 095	-1 204 174
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 129 428</b>	<b>2 372 094</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 795 053</b>	<b>-1 703 266</b>
Likvida medel vid årets början	2 129 332	3 832 598
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 924 386</b>	<b>2 129 332</b>

W

 2018

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt nedan:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	6,67-10 %
Inventarier	20 %

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder och lokaler	7 532 753	7 505 746
	Hyresintäkter bostäder	2 612 790	2 663 688
	Hyresintäkter lokaler	245 056	296 632
	Hyresintäkter p-platser	475 417	425 938
	Fastighetsskatt	7 270	9 781
	Hyresintäkter förråd	33 750	0
	Övriga intäkter	5 107	9 468
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>10 912 143</b>	<b>10 911 253</b>

M

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel	248 811	319 761
	Städ och entrémattor	403 355	442 282
	Snöröjning	224 955	260 955
	Yttre skötsel	277 858	349 397
	Obligatorisk ventkonroll, OVK	3 367	73 972
	Reparation och underhåll	746 377	1 520 078
	Målning	0	1 445 935
	Hissrenovering	0	463 183
	Fastighetsel	802 075	736 230
	Fjärrvärme	571 425	395 631
	Bergvärme	551 044	413 575
	Vatten	290 099	-43 942
	Sophämtning	500 780	455 233
	Försäkringspremier	252 853	245 491
	Fastighetsskatt/avgift	243 463	239 965
	Övriga driftkostnader	558 676	536 395
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 675 138</b>	<b>7 854 141</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	217 074	215 707
	Revisionsarvode	52 374	43 575
	Konsultarvoden	113 807	65 382
	Bankkostnader	12 675	8 756
	Serviceavgift brf-org	5 071	4 980
	Inkasso och påminnelsehantering	598	3 330
	Kontorsmaterial	725	2 996
	Advokat/Rättegångskostnader	28 058	0
	Övriga externa kostnader	45 144	167 661
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>475 526</b>	<b>512 387</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvoden	169 000	166 000
	Arbetsgivaravgifter	46 641	44 044
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>215 641</b>	<b>210 044</b>

M

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	259 197 561	258 822 692
	Årets anskaffningar	0	374 869
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>259 197 561</b>	<b>259 197 561</b>
	Ingående avskrivningar	-6 799 252	-5 381 031
	Årets avskrivningar	-1 418 831	-1 418 221
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 218 083</b>	<b>-6 799 252</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 979 478</b>	<b>252 398 309</b>
	Redovisat värde byggnader	180 322 404	181 249 291
	Redovisat värde markanläggningar	6 675 431	7 167 375
	Redovisat värde mark	63 981 643	63 981 643
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>250 979 478</b>	<b>252 398 309</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	163 088 000	163 088 000
	varav byggnader:	99 341 000	99 341 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	5 420 572	3 582 734
	Årets anskaffning	114 221	1 837 838
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 534 793</b>	<b>5 420 572</b>
	Ingående avskrivningar	-1 169 371	-969 576
	Årets avskrivningar	-224 830	-199 795
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 394 201</b>	<b>-1 169 371</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 140 592</b>	<b>4 251 201</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	237 734	230 853
	Förutbetald kabeltv och bredband	27 255	40 534
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	55 300	54 268
	Övriga förutbetalda kostnader	19 263	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>339 552</b>	<b>325 655</b>

M



## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	5 441 345	5 282 335
	Amortering efter 5 år	130 046 393	131 494 241
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>135 487 738</b>	<b>136 776 576</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-10-11	4,86		30 000 000
SBAB	rörligt	0,62		30 000 000
SBAB	rörligt	0,66	79 372	11 148 220
SBAB	rörligt	0,66	79 372	11 148 220
SBAB	2021-04-19	2,93	1 000 000	21 671 906
SBAB	rörligt	0,66	33 342	7 955 585
SBAB	rörligt	0,61	55 258	12 901 798
SBAB	rörligt	0,62	47 119	11 956 472
<b>Summa</b>			<b>1 294 463</b>	<b>136 782 201</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 294 463</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>135 487 738</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda avgifter/hyror	791 479	844 004
	Upplupna räntekostnader	378 010	476 767
	Upplupen fjärrvärmekostnad	80 009	62 232
	Upplupen revisionskostnad	50 235	44 000
	Upplupna arvoden, sociala avgifter	106 450	0
	Övriga upplupna kostnader	444 319	406 540
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 850 502</b>	<b>1 833 543</b>

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "LLS".

# NOTER

## Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	142 017 000	142 017 000
	Summa ställda säkerheter	142 017 000	142 017 000

Stockholm 2019- 03 - 06

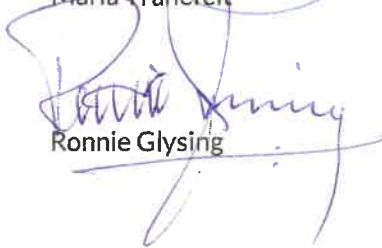
  
Richard Wetterström

  
Camilla Tillström

  
Maria Tranefelt

  
Fredrik Rejnfalk

  
Jeanette Glörtz

  
Ronnie Glysing

  
Lena Gustavsson Sillén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2019.

Adeco Revisionsbyrå

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor Far

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Revskär 4  
Org.nr. 769616-3703

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Revskär 4 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 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

W



## **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 Brf Revskär 4 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.

*M*

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.

Stockholm den

6/3 2019

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far