

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Surbrunn 13



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13

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 2019 och 2021.
- 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

att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johanna de Hevesy	Ledamot
Irene Hommik	Ledamot
Cecilia Höglund	Ledamot
Torgny Wadensjö	Ledamot

Barbro Bamberg	Suppleant
Helena Groll	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Åsheim	Ordinarie Extern	Allians Revision och Redovisning AB
--------------	------------------	-------------------------------------

Valberedning

Izabela Cierlik	
Janita Ingårda	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Surbrunn 13	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

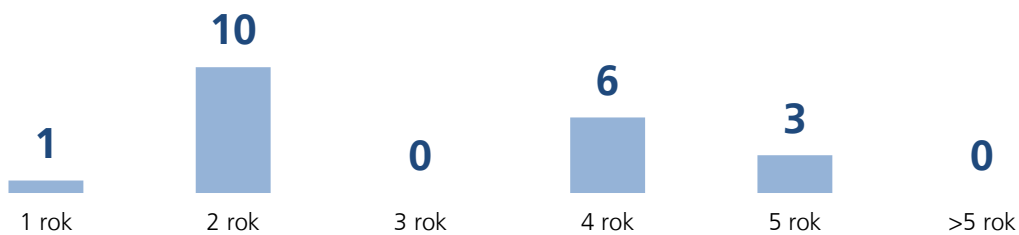
Fastigheten bebyggdes 1903 - 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 127 m², varav 1 605 m² utgör lägenhetsyta och 522 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Annika Elisabeth Johansson 660503-1340	15 m ²	2019-04-01
Nombre 556845-9092	162 m ²	2020-07-26
Yoga 610918-1161	82 m ²	2021-01-31
PAU Consult 550305-0113	196 m ²	2018-03-31
Dialogos Förlag 556362-3924	67 m ²	2019-04-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Totalrenovering av gård och underliggande lokal	2016
Planerat underhåll	År
Renovering av ytterportar	2019
Byte av expansionskärl	2019
Takrenovering	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2018

2017

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

941 069

2 253 782

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

1 652 773

1 724 147

Finansiella intäkter

22

63

Minskning kortfristiga fordringar

0

181 912

Ökning av långfristiga skulder

0

700 000

1 652 795

2 606 122

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

1 074 756

2 969 739

Finansiella kostnader

150 791

157 283

Ökning av kortfristiga fordringar

13 957

0

Minskning av långfristiga skulder

880 000

0

Minskning av kortfristiga skulder

34 029

791 812

2 153 533

3 918 834

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

440 331

941 069

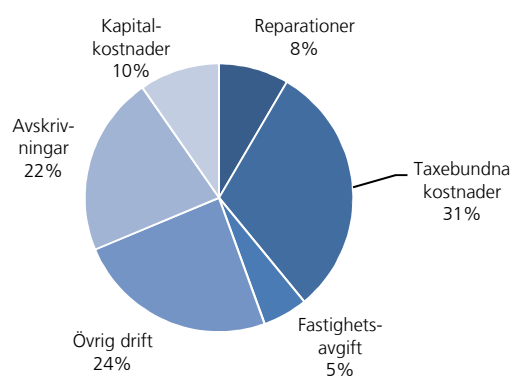
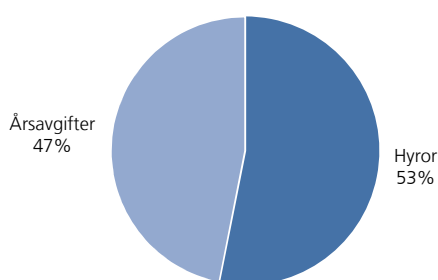
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-500 738

-1 312 712

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2018 lade vi in nya mattor i entrén, nya lampor och sensorer inmonterades i tvättstugan och i sopkällaren. Utemöbler har köpts och placerats i mitten av gården. Vi begärde också en gemensam inköpsoffert för säkerhetsdörrar och många medlemmar har låtit installera sådana.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	501	477	477
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 743	1 621	1 355	1 687
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 836	11 384	10 948	7 521
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	9	13
Värmekostnad/m ² totalyta	167	156	138	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	74	81	78
Soliditet (%)	42	41	44	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	89	-1 741	-6 399	-38
Nettoomsättning (tkr)	1 652	1 667	1 488	1 669

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 605 m² bostäder och 522 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	21 419 292	0	0	21 419 292
Fond för yttre underhåll	160 020	160 020	-160 020	160 020
S:a bundet eget kapital	21 579 312	160 020	-160 020	21 579 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 743 691	-160 020	-1 581 192	-7 002 480
Årets resultat	88 848	88 848	1 741 212	-1 741 212
S:a ansamlad förlust	-8 654 844	-71 172	160 020	-8 743 691
S:a eget kapital	12 924 468	88 848	0	12 835 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	88 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 583 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-160 020</u>
summa balanserat resultat	-8 654 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-8 654 842</u>
----------------------------------	--------------------------

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	1 652 473	1 667 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	56 730
Summa rörelseintäkter		1 652 773	1 724 147
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-850 421	-2 648 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 149	-261 269
Personalkostnader	Not 6	-60 186	-60 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 400	-338 400
Summa rörelsekostnader		-1 413 156	-3 308 139
RÖRELSERESULTAT		239 617	-1 583 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 791	-157 283
Summa finansiella poster		-150 769	-157 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 848	-1 741 212
ÅRETS RESULTAT		88 848	-1 741 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 126 224	30 464 624
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 126 224	30 464 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 126 224	30 464 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		424	364
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	457 777	950 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	6 102	0
Summa kortfristiga fordringar		464 303	951 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		464 303	951 084
SUMMA TILLGÅNGAR		30 590 527	31 415 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 419 292	21 419 292
Fond för yttre underhåll	Not 12	160 020	160 020
Summa bundet eget kapital		21 579 312	21 579 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 743 691	-7 002 480
Årets resultat		88 848	-1 741 212
Summa fritt eget kapital		-8 654 844	-8 743 691
SUMMA EGET KAPITAL		12 924 468	12 835 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 478 000	18 031 000
Summa långfristiga skulder		8 478 000	18 031 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 913 000	240 000
Leverantörsskulder		73 260	73 203
Skatteskulder		395	0
Övriga skulder		46 054	71 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	155 350	164 357
Summa kortfristiga skulder		9 188 059	549 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 590 527	31 415 708

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	803 825	803 825
Hyror lokaler momspliktiga	910 029	845 968
Kabel-TV intäkter	13 800	13 755
Hysesrabatt	-81 000	0
Överlåtelse/pantsättning	448	3 798
Avgift andrahandsuthyrning	5 300	0
Öresutjämning	71	71
	1 652 473	1 667 417

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	51 581
Övriga intäkter	300	5 149
	300	56 730

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 522	34 299
	Städning entreprenad	54 472	54 104
	Städning enligt beställning	0	4 465
	Sotning	0	43 272
	Hissbesiktning	2 539	0
	Gemensamma utrymmen	0	476
	Gård	1 217	16 397
	Serviceavtal	5 550	5 372
	Förbrukningsmateriel	1 878	4 223
		70 178	162 609
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	27 870	0
	Lokaler	5 659	0
	Tvättstuga	7 040	11 073
	Entré/trapphus	5 105	0
	Lås	22 955	4 470
	VVS	7 453	2 250
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 543
	Hiss	911	9 094
	Tak	4 106	22 385
	Fasad	50 784	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	101 628
		131 882	163 442
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	448 860
	Gemensamma utrymmen	0	189 207
	Vind	0	10 680
	Ventilation	0	32 752
	Elinstallationer	0	15 424
	Tak	0	378 195
	Mark/gård/utemiljö	0	517 770
		0	1 592 888
	Taxebundna kostnader		
	El	33 511	32 133
	Värme	355 006	331 406
	Vatten	52 513	54 324
	Sophämtning/renhållning	37 007	41 627
		478 037	459 490
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 064	32 396
	Självrisk	0	88 600
	Kabel-TV	12 507	24 334
	Bredband	38 613	38 573
		84 184	183 902
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 140	85 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	850 421	2 648 031

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	62 073	98 309
	Inkassering avgift/hyra	850	1 245
	Revisionsarvode extern revisor	17 850	18 406
	Föreningskostnader	5 043	8 776
	Styrelseomkostnader	0	952
	Fritids- och trivselkostnader	1 080	1 228
	Förvaltningsarvode	27 431	34 644
	Förvaltningsarvoden övriga	8 639	14 904
	Administration	8 188	9 144
	Korttidsinventarier	29 662	0
	Konsultarvode	3 332	69 220
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 440
		164 149	261 269
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 999	50 000
	Sociala kostnader	10 187	10 439
		60 186	60 439
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	171 090	171 090
	Förbättringar	167 310	167 310
		338 400	338 400

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 564 579	34 564 579
	Utgående anskaffningsvärde	34 564 579	34 564 579
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 099 955	-3 761 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-338 400	-338 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 438 355	-4 099 955
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 126 224	30 464 624
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 069 186	10 069 186
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 804 000	21 804 000
	Taxeringsvärde mark	31 536 000	31 536 000
		53 340 000	53 340 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
	Lokaler	5 940 000	5 940 000
		53 340 000	53 340 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	307 983	307 983
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	307 983	307 983
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-307 983	-307 983
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-307 983	-307 983
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	17 446	9 606
	Skattefordran	0	45
	Klientmedel hos SBC	440 331	941 069
		457 777	950 720

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Kabel-TV	6 102	0
	Tv/Bredband	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
	Snöröjning/halkbekämpning	0	0
	Medlemsavgifter	0	0
		6 102	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	160 020	1 756 195
	Reservering enligt stadgar	160 020	160 020
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 020	-1 756 195
	Vid årets slut	160 020	160 020

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,550 %	8 913 000	9 093 000	2019-01-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 978 000	2 978 000	2020-01-30
	Handelsbanken	1,200 %	5 500 000	5 500 000	2021-09-01
	Handelsbanken	0,550 %	0	700 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		17 391 000	18 271 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 913 000	-240 000	
			8 478 000	18 031 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 191 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 876 500	23 876 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Sophämtning	6 606	0
	Ränta	22 133	14 338
	Avgifter och hyror	126 611	150 019
		155 350	164 357

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Målning av yttertaket planeras, liksom renovering av ytterportarna.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 2 2019



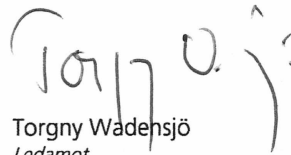
Johanna de Hevesy
Ledamot



Cecilia Höglund
Ledamot



Irene Hommik
Ledamot



Torgny Wadensjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2019



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Surbrunn 13

Org.nr 716420-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Surbrunn 13 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Surbrunn 13 för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 14 mars 2019



Peter Åsheim

Auktoriserad revisor