

Årsredovisning

för

Brf Tallgläntan i Gubbängen

769630-6815

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14

Styrelsen för Brf Tallgläntan i Gubbängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-16.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-11-09.

Föreningen har sitt säte Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-19 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Hanna Åsberg Linda Grandin Michael Längberg Daniel Ene Isak Nilsson	Ordf.
Suppleanter	Tove Nilsson Nyima Sherlhokangsar	
Revisor Ordinarie	Niclas Wärenfeldt	BoRevision AB
Suppleant	Pontus Stormsköld	BoRevision AB
Valberedning	Julia van den Tempel Tobias Gustavsson Olle Gatu	

Fastigheten

Föreningens fastighet, Stockholm Stångcirkeln 3 bebyggdes mellan åren 2017 av Veidekke Bostad AB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter.

Dessutom finns 15 p-platser i ett garage samt en markparkeringsplats som avser handikapparkering.

Bostadsrättsföreningen har 2016-02-11 förvärvat samtliga andelar i Gallinula Nord ekonomisk förening. Den ekonomiska föreningen var vid förvärvet innehavare av fastigheten Stockholm Stångcirkeln 3. Efter köpet av andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid den ekonomiska föreningen överlät hela sin verksamhet till Brf Tallgläntan. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Stockholm Stångcirkeln 3.

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet för fastighetsinnehavet skrevs upp med 15 033 000 kronor. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Underhåll

För fastigheten kommer en långsiktig underhållsplan upprättas som årligen uppdateras av styrelsen.

Bostäder och lokaler

2	st 1 rum och kök		
6	st 2 rum och kök		
8	st 3 rum och kök		
8	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 574 kvm	Total lokalyta: 426 kvm

Förvaltning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Veidekke Nära AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 13 164 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 32 849 kronor som har belastat resultatet.

Planerat underhåll avser installation av fasadbelysning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st. överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 39 medlemmar, avgående 1 och tillkommande 2, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 40 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 =1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 385	462	0
Resultat efter finansiella poster	-677	-541	0
Soliditet (%)	79,4	79,6	0,0
Kassalikviditet (%)	203,7	115,8	42,8
Reservering yttre underhållsfond	27	47	0
Saldo yttre reparationsfond	74	47	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	752	752	0
Lån kronor per kvm yta	11 173	11 173	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 050 000	47 000	0	-541 422	88 555 578
Disposition av föregående års resultat:			-541 422	541 422	0
Reservering UH fond		27 000	-27 000		0
Årets resultat				-676 503	-676 503
Belopp vid årets utgång	89 050 000	74 000	-568 422	-676 503	87 879 075

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-568 422
årets förlust	-676 503
	-1 244 925

behandlas så att reservering till yttre underhållsfond	81 000
i ny räkning överföres	-1 325 925
	-1 244 925

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 385 071	461 679
Summa rörelsens intäkter		1 385 071	461 679
Rörelsens kostnader			
Löpande reparationer		-13 164	-42 398
Planerat underhåll		-32 849	0
Fastighetsavgift/skatt		-11 580	0
Driftskostnader	3	-640 744	-224 203
Förvaltning och övriga externa kostnader	4	-112 430	-50 878
Personalkostnader	5	-15 165	-7 500
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 016 718	-612 838
Övriga rörelsekostnader		0	-9 999
Summa rörelsens kostnader		-1 842 651	-947 816
Rörelseresultat		-457 580	-486 137
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 923	-55 286
		-218 923	-55 286
Resultat efter finansiella poster		-676 503	-541 422
Resultat före skatt		-676 503	-541 422
Årets resultat		-676 503	-541 422

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 820 444	110 837 162
		109 820 444	110 837 162
Summa anläggningstillgångar		109 820 444	110 837 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 100	0
Övriga fordringar	7	89 660	80 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 668	43 588
		130 428	124 248
<i>Kassa och bank</i>		663 287	344 946
Summa omsättningstillgångar		793 716	469 193
SUMMA TILLGÅNGAR		110 614 160	111 306 355

7

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		89 050 000	89 050 000
Fond för yttre underhåll		74 000	47 000
		89 124 000	89 097 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-568 422	0
Årets resultat		-676 503	-541 422
		-1 244 925	-541 422

Summa eget kapital

87 879 075 **88 555 578**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 345 500	22 345 500
Summa långfristiga skulder		22 345 500	22 345 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		62 602	84 001
Skatteskulder		101 240	89 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	225 742	231 617
Summa kortfristiga skulder		389 584	405 278

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 614 160 **111 306 355**

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-457 580	-486 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 016 718	612 838
Erlagd ränta		-211 280	-7 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		347 858	118 759
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 181	1 351 373
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-23 336	-3 239 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten		318 342	-1 768 878
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 445 190
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-29 445 190
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån/byggnadskreditiv		0	-57 609 310
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	89 050 000
Erhållna fondmedel enl. slutavräkning		0	47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	31 487 690
Årets kassaflöde		318 342	273 622
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		344 946	71 323
Likvida medel vid årets slut	12	663 287	344 946

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - enligt komponentindelning nedan	1,39%
---	-------

A

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet för fastighetsinnehavet skrevs upp med 15 033 000 kronor. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Låneskulder

Av föreningens lån förfaller 7 467 000 kr under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter garage, ej momsregistrerade	198 000	70 258
Årsavgifter bostäder	1 183 464	394 488
Outhyrt garage, ej momsregistrerade	-50 526	-20 758
El, ej momsregistrerade	52 408	8 455
Intäkt fakt/krav avgift	360	300
Överlåtelseavgift	1 365	8 936
	1 385 071	461 679

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	36 000	9 000
Besiktningar	2 330	0
Serviceavtal	15 448	22 390
Yttre skötsel	57 021	22 254
Fastighetsel	116 205	42 676
Uppvärmning	201 863	58 200
Vatten	42 107	6 393
Sophämtning	66 172	25 365
Fastighetsförsäkring	14 010	4 283
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 883	6 312
Kabel-TV / Internet	73 239	27 330
Övriga driftskostnader	13 466	0
	640 744	224 203

Not 4 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	10 521	2 294
Revisionsarvode	16 813	14 000
Förvaltningsarvode	40 000	13 334
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	3 188	0
Överlåtelse- / pantförskrivningskostnader	2 488	0
Övriga externa tjänster / kostnader	34 940	21 250
Föreningsavgifter	4 480	0
	112 430	50 878

2

Not 5 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode	11 540	7 500
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 625	0
	15 165	7 500
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 165	7 500

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	73 145 190	29 445 190
Omklassificering byggnad	0	43 700 000
Ingående anskaffningsvärden mark	38 304 810	38 304 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 450 000	111 450 000
Ingående avskrivningar	-612 838	
Årets avskrivningar	-1 016 718	-612 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 629 556	-612 838
Utgående redovisat värde	109 820 444	110 837 162
Taxeringsvärden byggnader	24 158 000	16 200 000
Taxeringsvärden mark	6 215 000	6 215 000
	30 373 000	22 415 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	89 660	0
	89 660	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 513	4 284
Förutbetald Kabel-TV avgift	18 270	0
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	0	10 875
Förutbetalda arvoden RB	10 000	10 000
Övriga förutbet kostnader och upplupna intäkter	6 885	18 429
	39 668	43 588

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,70	2019-06-12	7 467 000	7 467 000
Nordea	0,90	2020-06-17	7 467 000	7 467 000
Nordea	1,60	2022-06-15	7 411 500	7 411 500
			22 345 500	22 345 500
Kortfristig del av långfristig			0	0

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 22 345 500

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	22 400 000	22 400 000
	22 400 000	22 400 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	54 986	47 344
Förskottsbetalda hyror och avgifter	99 608	108 259
Upplupna uppvärmningskostnader	23 225	23 046
Upplupna renhållningsavgifter	0	8 431
Upplupna clavgifter	26 355	20 000
Upplupna driftskostnader	0	10 537
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	7 368	0
Beräknat arvode för revision	14 200	14 000
	225 742	231 617

Not 12 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	663 287	344 946
	663 287	344 946

Stockholm 2019- 03-22



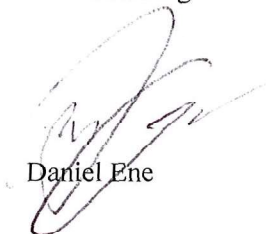
Linda Grandin



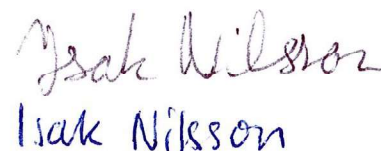
Hanna Åsberg



Michael Längerberg

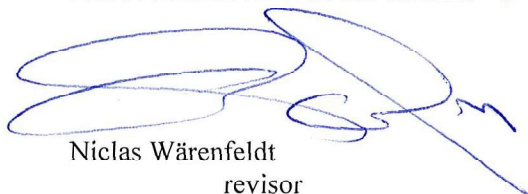


Daniel Ene



Isak Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11



Niclas Wärenfeldt
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallgläntan i Gubbängen, org.nr. 769630-6815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallgläntan i Gubbängen 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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsd 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallgläntan i Gubbängen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

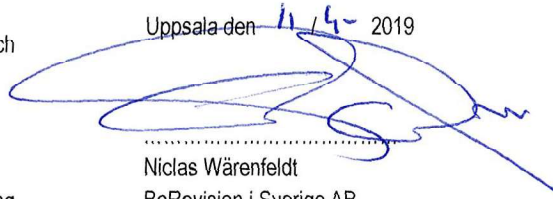
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Uppsala den 11/4-2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor