



Årsredovisning 2018

Brf Skidtränaren 1

Org. 769624-0253

m EC ACU LON

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Brf Skidtränaren 1. Box 84, 831 21 ÖSTERSUND
Brfskidtränaren1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



AA EE ACII LOW

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Skidtränaren 1 i Stockholms kommun förvärvades 2013-05-03.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adress Terrängvägen 47-69. Fastigheten byggdes 1950 och har värdeår 1968.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Skidtränaren 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 310 200kr/år. Tomträttsavtalet med Stockholm Stad justeras 2019, med följande löptider och belopp:

2019-2020: 362 400 kr/år
2021-2022: 382 000kr/år
2022-2023: 401 600kr/år
2023-2024: 421 200kr/år

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 647 kvm, varav 4 366 kvm utgör lägenhetsyta och 281 kvm lokalyta. I föreningen finns 18 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
60 st 2 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 62 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stamspolning	2016
Takavluftning	2016
Gårdsrenovering	2012
Lägenhetsombyggnad	2008
Stambyte	2002

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-03-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 89 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 88. Under året har 8 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ethem Erdogan	ledamot/ordf.
Yvette Akogyeram	ledamot/kassör
Lars-Owe Wikström	ledamot/sekr.
Jenny Rosén Qvale	ledamot
Ann-Carin Haag	ledamot
Hans Lindh	suppleant
Mona Nordling	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision AB valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening. Föreningen hade en extra stämma 2018-01-30

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade driftkostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2018 ökat.

Nya stadgar 2018

Under 2018 beslutades ändring och förnyelse av föreningens stadgar. Efter två föreningsstämmor antogs de nya stadgarna av våra medlemmar och registrerades hos Bolagsverket vid årsskiftet 2018/2019

Ekonomi - Räntor och amorteringar 2018:

Styrelsen valde att i maj 2018 amortera 3 miljoner kronor. Kvarvarande skuld vid årsskiftet 2018/2019 uppgick till 9.5 miljoner kronor och föreningen förväntas till följd av omförhandling och amortering ha sänkta räntekostnader i fortsättningen. Styrelsen har beslutat att amortera ytterligare 2,5 miljoner under 2019.

Radonmätningar 2018/2019:

Föreningen har enligt myndighetskrav mätt radonhalter i samtliga fastigheter i årsskiftet

2018/2019. Mätningen visade på låga och enligt Boverket ofarliga riktvärden.

Energideklaration till Boverket 2018/2019.

Föreningen har enligt myndighetskrav tagit fram ny energideklaration.

Avtal: Nytt tomträttsavtal träder i kraft 2018/2019.

Kommunfullmäktige beslutade 2017-03-20 om nya avgifter för tomträtt. Föreningens avgifter för tomträtt förväntas öka med ca 36%, i nuläget planeras inga avgiftshöjningar till följd av detta.

Tak & takluckor

I enlighet med föreningens underhållsplan har trasiga takluckor bytts ut.

Fuktskador & Skadedjur

Ett av trapphusen har haft problem med dålig odör som misstänks bero dels på fukt under en trappa, dels på skadedjur i avloppsledning under fastigheten. Åtgärder har vidtagits med luktutredning under 2018 samt sanering och tätning 2019. Vidare åtgärder utreds under 2019.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat på föreningens lån med 3 Mkr och investerat i ett nytt torkskåp. 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
Byte takluckor	108
Radonmätning	67
Trädgårdsmöbler	25

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Fönsterrenovering	
Isolering mot takbjälklag som energisparande åtgärd	Inom 5 år
Ytskiktsrenovering allmänna utrymmen	Inom 5 år
Dränering som förebyggande åtgärd för framtida fuktproblem	Inom 5 år
Ytskiktsrenovering av tvättstugor	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	61 611 000	16 927 739	165 618	-3 954 716	-935 445	73 814 196
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			58 088	-58 088		
Balanseras i ny räkning				-935 445	935 445	
Årets resultat					-939 173	-939 173
Belopp vid årets utgång	61 611 000	16 927 739	223 706	-4 948 249	-939 173	72 875 023

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 154	3 157	3 206	3 338	3 337
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-939	-935	-1 030	-1 299	-816
Soliditet, %	87,1	84,1	76,8	76,4	68,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	592	592	592	571	586
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 544	3 348	5 436	5 519	8 079
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,31	2,79	3,40	3,17	3,65
Fastighetens belåningsgrad, % **	12	16	26	25	34

* 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

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 948 249
Årets resultat	-939 173
	<hr/>
	-5 887 422
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	58 088
Ur yttre fond ianspråkats	-175 081
I ny räkning överföres	-5 770 429
	<hr/>
	-5 887 422

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.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 154 187	3 156 745
Övriga rörelseintäkter		400	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 154 587	3 156 745
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 644 938	-2 273 498
Övriga externa kostnader	4	-170 618	-239 743
Personalkostnader	5	-116 275	-116 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 156	-1 008 473
Summa rörelsens kostnader		-3 948 987	-3 638 152
Rörelseresultat		-794 400	-481 407
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	-4
Räntekostnader		-144 773	-454 034
Summa finansiella poster		-144 773	-454 038
Resultat efter finansiella poster		-939 173	-935 445
Årets resultat		-939 173	-935 445

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	76 165 790	77 122 197
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 100 784	1 136 158
Summa materiella anläggningstillgångar		77 266 574	78 258 355
Summa anläggningstillgångar		77 266 574	78 258 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		16 168	16 468
Övriga fordringar		1 653	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 951	140 549
Summa kortfristiga fordringar		161 772	157 118
Kassa och bank		6 258 195	9 393 953
Summa omsättningstillgångar		6 419 967	9 551 071
SUMMA TILLGÅNGAR		83 686 541	87 809 426

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 538 739	78 538 739
Yttre fond		223 706	165 618
Summa bundet eget kapital		78 762 445	78 704 357
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 948 249	-3 954 716
Årets resultat		-939 173	-935 445
Summa fritt eget kapital		-5 887 422	-4 890 161
Summa eget kapital		72 875 023	73 814 196
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		9 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		180 287	297 088
Aktuell skatteskuld		4 167	9 681
Övriga skulder	10	627 550	687 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	499 514	501 147
Summa kortfristiga skulder		1 311 518	1 495 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 686 541	87 809 426

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-794 400	-481 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 017 156	1 008 473
Erhållen ränta mm	0	-4
Erlagd ränta	-144 773	-454 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	77 983	73 028
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	300	-16 468
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 954	-32 120
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-116 801	140 028
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-66 911	-355 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-110 383	-190 812
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-25 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 375	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 060 000
Amortering långfristiga lån	-3 000 000	-7 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-4 440 000
Förändring av likvida medel	-3 135 758	-4 630 812
Likvida medel vid årets början	9 393 953	14 024 764
Likvida medel vid årets slut	6 258 195	9 393 953

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. 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 linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	5-15 år
Inventarier	10-25 år

Finansiella instrument

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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	2 205 949	2 199 241
	Hyresintäkter bostäder	684 000	696 366
	Hyresintäkter lokaler	174 101	182 608
	Hyresintäkter p-platser	64 800	64 800
	Övriga intäkter	25 337	13 730
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 154 187	3 156 745

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	76 174	72 846
	Städ & Entremattor	79 791	79 296
	Tomträttsavgäld	310 200	310 200
	Reparationer och underhåll	462 214	222 089
	Snöröjning	80 827	75 144
	Försäkringspremier	85 356	69 192
	Fjärrvärme	922 120	901 218
	Vatten	196 179	187 361
	Sophämtning	83 016	73 021
	Fastighetsel	74 591	66 855
	Fastighetsskatt/avgift	110 481	108 875
	Övriga driftkostnader	163 989	107 401
	Summa driftkostnader	2 644 938	2 273 498
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	92 500	99 210
	Kundförlust	0	7 379
	Kostnader för inkassohantering	690	1 982
	Revisionsarvode	22 750	22 250
	Övriga administrativa kostnader	54 678	74 722
	Summa övriga externa kostnader	170 618	239 743
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	89 828	88 600
	Sociala avgifter	26 447	27 838
	Summa personalkostnader	116 275	116 438

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	81 311 909	81 311 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 311 909	81 311 909
	Ingående avskrivningar	-4 189 712	-3 238 154
	Årets avskrivningar	-956 407	-951 558
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 146 119	-4 189 712
	Utgående redovisat värde	76 165 790	77 122 197
	Redovisat värde byggnader	76 165 790	77 122 197
	Summa redovisat värde	76 165 790	77 122 197
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 088 000	58 088 000
	varav byggnader:	34 899 000	34 899 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 253 775	1 253 775
	Inköp	25 375	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 279 150	1 253 775
	Ingående avskrivningar	-117 617	-60 702
	Årets avskrivningar	-60 749	-56 915
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 366	-117 617
	Utgående redovisat värde	1 100 784	1 136 158
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	29 000	26 148
	Förutbet kostnad tomträttsavgäld	77 550	77 550
	Förutbet kostnad ekonomisk förvaltning	23 565	23 125
	Övriga förutbet kostnader	13 836	13 726
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 951	140 549

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	9 500 000	12 500 000
	Summa långfristiga skulder	9 500 000	12 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Hypotek Nordea	2019-05-03	0,52		9 500 000
Summa			0	9 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				9 500 000

Not 10	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Inre reparationsfond	624 836	687 314
	Övrigt	2 714	0
	Summa övriga skulder	627 550	687 314

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	239 963	244 887
	Upplupen räntekostnad lån	7 807	52 692
	Upplupen kostnad värme och el	137 197	106 894
	Upplupna arvoden inkl soc avg	70 310	69 747
	Övriga upplupna kostnader	44 237	26 927
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 514	501 147

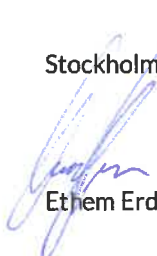
G

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Stockholm 2019-05-07


Ethem Erdogan


Yvette Akogyeram


Lars-Owe Wikström


Jenny Rosén Qvale


Ann-Carin Haag

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2019.


Joakim Mattsson
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skidtränaren 1, org.nr. 769624-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skidtränaren 1 för räkenskapsår 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 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 inrikning 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 Skidtränaren 1 för räkenskapsår 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 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 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 fortlopande 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 9/5 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB