



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 7 & 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Westerlund	Ordförande
Alexandra Bartholdsson Frenander	Sekreterare
Sara Lundin	Kassör
Morgan Bendz	Ledamot
Anni Sandgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Zander	Ordinarie Extern	Baker Tilly Mapema AB
Matthias Vidh	Suppleant Extern	Baker Tilly Mapema AB

Valberedning

Anna-Sofia Bölin
Mette Holmer

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-16. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RESERVOARPENNAN 7	2000	Stockholm
RESERVOARPENNAN 8	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

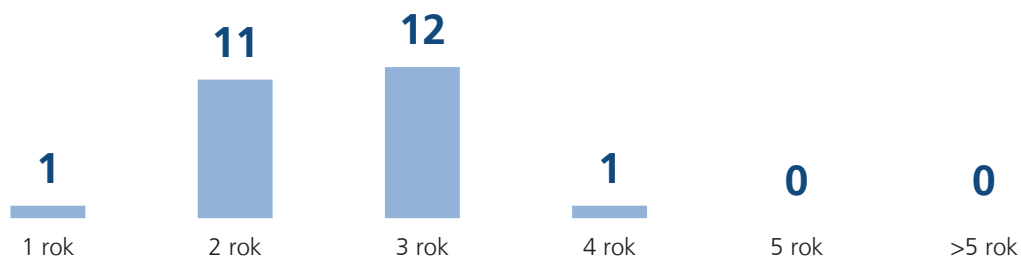
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 593 m², varav 1 499 m² utgör lägenhetsyta och 94 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Lager/Kontor

Yta

27 m²

Löptid

2020-06-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga

Kommentar

Installerad okt 2005

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte torktumlare	2018
Reparation tak	2017
Nya taksäkerhetsdetaljer	2017
Tilläggsisolering av vindarna	2017
Trädvård och trädfällning	2017
Ny styrenhet värmecentral	2017
Stamspolning	2016
OVK-besiktning	2015
Installation bredbandsfiber	2015
Service av lägenhetsdörrar	2015
Elstambyte	2000
Rörstambyte	2000
Omputsning av fasad	1999

Planerat underhåll	År
Ytterligare reparation och underhåll av tak	2018
Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar	2020
Ytbehandling av burspråk	2020
Byte radiatorventiler	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Ingdahls Städ och Fastighetservice AB
Snöröjning	Ingdahls Städ och Fastighetservice AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Anropsavtal takskottning	Service EMJ entreprenad AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Se hemsidan <http://reservoarpennan.bostadsraterna.se>

Föreningens ekonomi

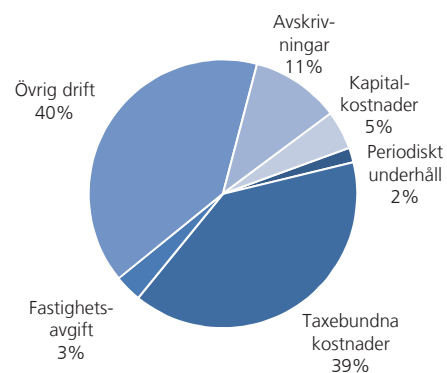
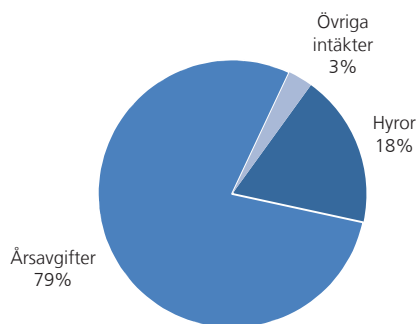
Under 2018 sålde föreningen en av hyresrätterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	316 618	637 244
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 204 110	1 214 136
Finansiella intäkter	28	0
Medlemsinsatser	2 750 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	149 275
	3 954 138	1 363 411
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	993 552	1 548 544
Finansiella kostnader	54 107	52 979
Ökning av materiella anläggningstillgångar	27 719	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 175	1 515
Minskning av långfristiga skulder	108 000	81 000
Minskning av kortfristiga skulder	124 042	0
	1 308 595	1 684 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 962 161	316 618
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 645 543	-320 627

*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

Cykelsnurran i hus 49-51 togs bort och ersattes med golvställ för cyklar. Kärnen för tidningsåtervinning på gatan ersattes med ett nytt kärn i källaren. Som vanligt genomfördes två städdagar med god uppslutning och fint arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 0 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	679	660	628
Hyror/m ² hyresrättsyta	704	856	782	1 177
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 012	4 089	4 147	4 206
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	203	192	192	186
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	33	33	104
Soliditet (%)	72	67	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	-507	137	-136
Nettoomsättning (tkr)	1 204	1 214	1 177	1 092

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m² bostäder och 94 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	11 287 157	413 706	0	10 873 451
Upplåtelseavgifter	4 362 207	2 336 294	0	2 025 913
Fond för yttre underhåll	1 969 210	480 000	-575 506	2 064 716
S:a bundet eget kapital	17 618 574	3 230 000	-575 506	14 964 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 318 402	-480 000	68 876	-1 907 278
Årets resultat	32 154	32 154	506 630	-506 630
S:a ansamlad förlust	-2 286 248	-447 846	575 506	-2 413 908
S:a eget kapital	15 332 326	2 782 154	0	12 550 172

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	32 154
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 838 402
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-480 000</u>
summa balanserat resultat	-2 286 248

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

<u>21 500</u>
-2 264 748

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	1 204 110	1 214 136
Summa rörelseintäkter		1 204 110	1 214 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-807 356	-1 437 929
Övriga externa kostnader	Not 4	-167 562	-95 502
Personalkostnader	Not 5	-18 634	-15 113
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-124 325	-119 243
Summa rörelsekostnader		-1 117 877	-1 667 787
RÖRELSERESULTAT		86 233	-453 651
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 107	-52 979
Summa finansiella poster		-54 079	-52 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 154	-506 630
ÅRETS RESULTAT		32 154	-506 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	18 163 390	18 282 633
Inventarier	Not 8	22 637	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 186 027	18 282 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 188 827	18 285 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 999 652	352 934
Summa kortfristiga fordringar		2 999 652	352 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 999 652	352 934
SUMMA TILLGÅNGAR		21 188 479	18 638 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 649 364	12 899 364
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 969 210	2 064 716
Summa bundet eget kapital		17 618 574	14 964 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 318 402	-1 907 278
Årets resultat		32 154	-506 630
Summa fritt eget kapital		-2 286 248	-2 413 908
SUMMA EGET KAPITAL		15 332 326	12 550 172
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 480 271	5 588 271
Summa långfristiga skulder		5 480 271	5 588 271
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	108 000	108 000
Leverantörsskulder		74 448	183 786
Skatteskulder		75 220	73 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	118 214	134 643
Summa kortfristiga skulder		375 882	499 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 188 479	18 638 367

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Bastu	20 år	20 år
Fiberanslutning	10 år	10 år
Torktumlare	5 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	946 426	946 426
Hyror bostäder	113 784	151 712
Hyror lokaler	27 000	19 500
Hyror parkering	12 000	6 000
Hyror garage	69 000	54 600
Bredbandsintäkter	35 880	35 880
Öresutjämnning	20	18
	1 204 110	1 214 136

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	17 384	0
	Fastighetskötsel beställning	6 932	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	24 500
	Snöröjning/sandning	18 880	19 996
	Städning entreprenad	49 092	47 045
	Städning enligt beställning	113	0
	Gemensamma utrymmen	1 706	2 604
	Sophantering	0	3 244
	Gård	1 289	537
	Förbrukningsmateriel	5 672	997
	Fordon	329	0
		101 395	98 922
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 991
	Lås	1 212	40
	VVS	5 943	2 079
	Elinstallationer	2 803	25 987
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 425
	Skador/klotter/skadegörelse	0	20 000
		9 958	62 522
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	21 500	47 500
	Tak	0	528 006
		21 500	575 506
	Taxebundna kostnader		
	El	34 903	31 567
	Värme	323 247	305 617
	Vatten	44 481	42 482
	Sophämtning/renhållning	57 744	108 478
		460 375	488 144
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 450	33 798
	Tomträttsavgäld	98 700	98 700
	Kabel-TV	7 213	7 121
	Bredband	35 880	35 880
		176 243	175 499
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 885	37 335
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	807 356	1 437 929
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	19 875	20 555
	Föreningskostnader	1 713	1 100
	Styrelseomkostnader	1 250	402
	Fritids- och trivselkostnader	574	1 504
	Förvaltningsarvode	87 444	64 190
	Administration	3 446	3 181
	Konsultarvode	48 600	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		167 562	95 502

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 000	11 500
	Sociala kostnader	4 634	3 613
		18 634	15 113
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	99 354	99 354
	Förbättringar	19 890	19 890
	Inventarier	5 082	0
		124 325	119 243
Not 7	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 146 331	20 146 331
	Utgående anskaffningsvärde	20 146 331	20 146 331
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 863 698	-1 744 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 243	-119 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 982 941	-1 863 698
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 163 390	18 282 633
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 078 000	13 078 000
	Taxeringsvärde mark	11 368 000	11 368 000
		24 446 000	24 446 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 000 000	24 000 000
	Lokaler	446 000	446 000
		24 446 000	24 446 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		18 625	18 625	
	Nyanskaffningar		27 719	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		46 344	18 625	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-18 625	-18 625	
	Årets avskrivningar enligt plan		-5 082	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-23 707	-18 625	
	Redovisat restvärde vid årets slut		22 637	0	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		37 491	36 316	
	Klientmedel hos SBC		2 962 161	316 618	
			2 999 652	352 934	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		2 064 716	1 600 622	
	Reservering enligt stadgar		480 000	487 844	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-575 506	-23 750	
	Vid årets slut		1 969 210	2 064 716	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,742 %	3 792 642	3 792 642	Rörligt
	Nordea	0,760 %	1 795 629	1 903 629	2019-10-29
	Summa skulder till kreditinstitut		5 588 271	5 696 271	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 000	-108 000	
			5 480 271	5 588 271	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 048 271 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 079 000	11 079 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	26 000	23 500
	Sociala avgifter	8 169	7 148
	Ränta	10 849	1 552
	Avgifter och hyror	73 196	102 443
		118 214	134 643

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det årliga statusbeskedet från vår tekniska förvaltare SBC innehåller större och mindre åtgärder som kommer att utföras under 2019. Tvättning och målning av plåtdetaljer på taket är planerat under 2019. Ombyggnation kommer att genomföras vid port 49 för att ge tillgång till vattenavstängning via den lucka i fasaden som i dagsläget är igenmurad.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 13 / 4 2019



Johan Westerlund
Ordförande



Alexandra Bartholdsson Frenander
Sekreterare



Sara Lundin
Kassör



Morgan Bendz
Ledamot



Anni Sandgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2019



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Reservoarpenan 7 & 8
Org.nr 769604-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Reservoarpenan 7 & 8 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Reservoarpenan 7 & 8 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 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 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.

Nacka den 17 april 2019



Staffan Zander
Auktoriserad revisor