

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Tännforsen

Org.nr 769625-2183

15.  
RB 50  
LAK AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Vattenfallet 11 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 020 m<sup>2</sup> och en lokal med en total lokalarea om ca 204 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser varav 35 på parkeringsdäck i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret sedan 1 juli 2018, innan dess hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Vattenfallet 2, 4, 5, 6, 7 och 9 omfattande parkeringsdäck, mark, ledningar samt andra för fastigheterna erforderliga gemensamma anläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar kommer att förvaltas genom samfällighetsföreningar.

Fastigheten är ansluten till en sopsugsanläggning som drivs av Räcksta 13 AB.

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m</u>	<u>Löptid t o m</u>
Puls och Träning Sweden AB	gymlokal	Ja	204	2019-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2014 erhållit 1 154 494 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet de kommande 10 åren.

15.  
4/2 ab

### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 717 kr/m<sup>2</sup>.

### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB, snöröjning/sandning av Nicator AB samt takskötsel av LW Sverige AB.

Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kr per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019.

#### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gällde till den 31 maj 2018. From 1 juni 2018 har Förvaltning i Östersund AB tagit över förvaltningen.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 458 872 ~~000~~ kronor (858 872 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9. H 2 ab

15.  
RB  
H 2 ab

Styrelsen har under året förhandlat om nya villkor på ett av föreningens lån. Förhandlingarna gav avsevärt lägre ränta.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. Besiktningen visade inte på några punkter som behöver åtgärdas.

Under året har sex (nio) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att inga (inga) lägenheter upplåtits i andrahand.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	91
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	90

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018 och därefter konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ruona Burman	Ledamot	Ordförande
Ingemar Söderqvist	Ledamot	
Anders Levin	Ledamot	
Sture Österdahl	Ledamot	
Yvonne Donné Dinnetz	Ledamot (avgick den 19 juni 2018)	
Ann-Charlotte Blomberg	Ledamot, från 19 juni 2018	
Zelel Ölcer	Suppleant	

Vid extra föreningsstämma den 19 juni 2019 valdes Ann-Charlotte Blomberg till ordinarie ledamot. *18 ab*

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 13 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Mats Blomgren

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Suppleant

#### Valberedning

Göran Waldelius      Sammankallande  
Christian Hekmati

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 augusti 2015.

Vid extra stämma 19 juni 2018 antogs nya stadgar. Andra dragningen sker vid ordinarie årsstämma 2019.

*15.  
RB  
18 ab*

## Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat enligt resultaträkningen, tkr	148	8	157	76	-15
Årets bokförda avskrivningar, tkr	1 082	1 082	1 082	1 081	298
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 230	1 090	1 239	1 157	279
Årets amorteringar, tkr	-1 459	-859	-859	-859	-215
Årets likvidöverskott, tkr	-229	231	380	298	64

### Nyckeltal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	3 553	3 565	3 585	3 646	1 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	148	8	157	76	-19
Soliditet %	68,9	68,3	68,0	67,5	66,7
Bokfört värde på fastigheten					
per m <sup>2</sup> boarea, kr	40 891	41 132	41 400	41 668	39 910
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	12 624	12 987	13 201	13 415	13 628
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea, kr	12 015	12 360	12 563	12 767	12 970
Genomsnittlig skuldränta %	1,71	1,92	2,06	2,29	2,23
Fastighetens belåningsgrad %	30,9	31,6	31,9	32,2	32,5

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>			Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	70 498 000	43 432 000	264 000	-50 099	7 721
Disposition av föregående års resultat			105 600	-97 879	-7 721
Årets resultat					147 798
Belopp vid årets utgång	<b>70 498 000</b>	<b>43 432 000</b>	<b>369 600</b>	<b>-147 978</b>	<b>147 798</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-147 978
Årets resultat	147 798

**Totalt** -180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	105 600
Balanseras i ny räkning	-105 780

**Totalt** -180

### Föreningens ekonomiska ställning

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

15.  
PB  
Kab

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 553 473	3 565 246
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 553 473</b>	<b>3 565 246</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 203 899	-1 229 585
Övriga externa kostnader	4	-152 696	-153 617
Personalkostnader	5	-86 627	-82 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 081 918	-1 081 918
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 525 140</b>	<b>-2 547 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 028 333</b>	<b>1 017 751</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-880 535	-1 010 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-880 535</b>	<b>-1 010 030</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>147 798</b>	<b>7 721</b>

15.  
RB  
Mab

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	164 381 261	165 349 315
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 256	9 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 386 517</b>	<b>165 359 085</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 386 517</b>	<b>165 359 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 140	5 998
Övriga fordringar		284	546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	101 927	94 164
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 351</b>	<b>100 708</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 415 922	1 704 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 415 922</b>	<b>1 704 060</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 524 273</b>	<b>1 804 768</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 910 790</b>	<b>167 163 853</b>

15.  
RB  
KAB  
30

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 930 000	113 930 000
Fond för yttre underhåll		369 600	264 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 299 600</b>	<b>114 194 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-147 978	-50 099
Årets resultat		147 798	7 721
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-180</b>	<b>-42 378</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 299 420</b>	<b>114 151 622</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	49 890 922	51 349 794
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 890 922</b>	<b>51 349 794</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	858 872	858 872
Leverantörsskulder		108 149	111 171
Skatteskulder		49 860	49 860
Övriga skulder		6 927	12 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	696 640	629 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 720 448</b>	<b>1 662 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 910 790</b>	<b>167 163 853</b>

15.  
RB 30  
LK ab



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Övrigt

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	2 719 769	2 722 248
	Hysesintäkter, lokaler	388 179	381 721
	Hysesintäkter, garage	170 413	193 368
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	158 400	158 400
	Årsavgifter, varmvatten	91 366	82 806
	Hysesintäkter, fastighetsskatt	24 930	24 930
	Övriga intäkter	416	1 773
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 553 473</b>	<b>3 565 246</b>

15.  
RB  
Mab

## NOTER

	2018	2017
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Teknisk förvaltning	76 613	90 866
Städ/entrémattor	57 547	50 935
Snöröjning/sandning	64 161	65 523
Reparationer/underhåll	38 009	37 646
Fastighetsel	142 195	142 765
Uppvärmning	349 043	304 406
Vatten/avlopp	66 420	136 127
Sophantering	102 988	35 990
Försäkringspremier	53 934	51 404
Fastighetsskatt	24 930	24 930
IT-kommunikation	154 525	154 478
Parkerings tjänst	8 083	19 913
Gemensamhetsanläggningar	37 277	78 000
Övriga driftskostnader	28 174	36 602
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 203 899</b>	<b>1 229 585</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvode	29 710	29 649
Ekonomisk förvaltning	84 503	69 260
Advokatkostnader	19 575	20 995
Övriga externa kostnader	18 908	33 713
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>152 696</b>	<b>153 617</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvoden	67 200	63 285
Sociala avgifter	19 427	19 090
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>86 627</b>	<b>82 375</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	168 880 000	168 880 000
Inköp	109 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 989 350	168 880 000
Ingående avskrivningar	-3 530 685	-2 453 281
Årets avskrivningar	-1 077 404	-1 077 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 608 089	-3 530 685
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>164 381 261</b>	<b>165 349 315</b>
Redovisat värde byggnader	124 789 761	125 757 815
Redovisat värde mark	39 591 500	39 591 500
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>164 381 261</b>	<b>165 349 315</b>

PB 19/20  
KAB

## NOTER

### Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad	60 205 000	60 205 000
Taxeringsvärde mark	20 288 000	20 288 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	2 493 000	2 493 000

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer 2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärde	22 568	22 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 568	22 568
Ingående avskrivningar	-12 798	-8 284
Årets avskrivningar	-4 514	-4 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 312	-12 798
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 256</b>	<b>9 770</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Försäkringspremier	22 898	21 483
IT-kommunikation och TV	25 325	25 325
Varmvatten intäkter	34 270	30 141
Ekonomisk förvaltning	19 434	17 215
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>101 927</b>	<b>94 164</b>

### Not 9 Långfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31

Amortering inom 1 år	858 872	858 872
Amortering inom 2 till 5 år	3 435 488	3 435 488
Amortering efter 5 år	46 455 434	47 914 306
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>50 749 794</b>	<b>52 208 666</b>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-06-30	2,47%	9 624	13 709 098
Stadshypotek	2021-06-30	0,95%	86 300	10 222 500
Stadshypotek	2022-06-30	1,39%	9 624	13 709 098
Stadshypotek	2023-06-30	1,32%	9 624	13 109 098
<b>Summa</b>			<b>115 172</b>	<b>50 749 794</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>858 872</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>49 890 922</b>

LS  
PB  
ab  
W

## NOTER

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntor	133 221	160 200
Förutbetalda avgifter/hyror	282 661	276 677
Uppvärmning	63 900	52 852
Gemensamhetsanläggningar	0	50 000
Övriga upplupna kostnader	192 582	89 863
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>672 364</b>	<b>629 592</b>
<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

Vällingby den 22 Mars 2019  
Brf Tännforsen



Ruona Burman  
Ordförande



Ann-Charlotte Blomberg  
Ledamot



Anders Levin  
Ledamot



Ingemar Söderqvist  
Ledamot

Sture Österdahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 Mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

15.  
ST  
RB  
ab, st

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tännforsen, org.nr 769625-2183

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tännforsen för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tämnforsen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 mars 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

