
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Storsjöstrand
Org nr: 7696272470



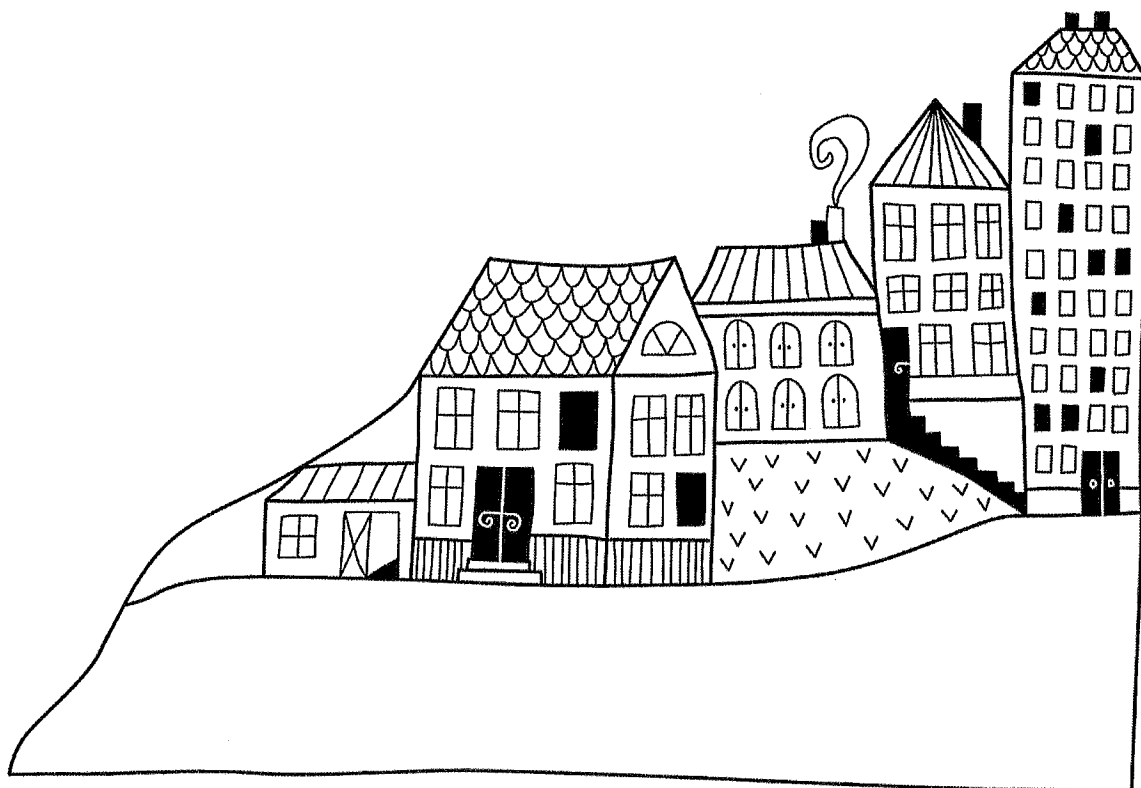
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storsjöstrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 0% till 87%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 087 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 167 m² samt garagets yta om 1 251 m², vilket motsvarar 24 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Framåt 1 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2015-2018. Fastigheternas adress är Storsjöstråket 10-16 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector

I försäkringen ingår styrelseförsäkring, miljöansvarsförsäkring, byggherreansvar och olycksfall för boende och besökare i fastighetens allmänna utrymmen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	17	17	14	2	53

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
3	1

Bostäder bostadsrätt 4 488 m²

Total bostadsarea 4 488 m²

Lokaler bostadsrätt 167 m²



Garagelokaler	1 251 m ²
Total lokalarea	1 418 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 167 m² samt garagets yta om 1 251 m².

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 936 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen påbörjar arbetet med att skapa en underhållsplan under nästkommande år. Underhållsplanen kommer användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 179 520 kr (40 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Hoff Lindahl	Ordförande	2019
Görel Hansebo	Ledamot	2019
Sten Viggeborn	Ledamot	2019
Tord Persson	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gabriel Matloub	Suppleant	2019
Monika Majdalani	Suppleant	2019
Anders Gran	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Nillbrand	Förtroendevald revisor	2019
Lars Magnusson	Auktoriserad revisor, Deloitte AB	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har verksamhetens förvaltning övergått från Genova Property Group AB till föreningen. Övergången skedde per 2018-04-01 med ny styrelse och interrimsstyrelsen frånträde. Slutreglering av köpeskilling gjordes i slutet av 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 0 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 87 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 499 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 53 bostadsrätter upplåtna (föregående år 50 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 475 888	0	0	0	0
Rörelsens övriga intäkter	235 654	0	0	0	0
Årets resultat	-240 396	-24 052	-16 610	-18 000	-26 000
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	30	0	0	0	0
Balansomslutning	209 808 119	198 233 879	117 350 000	72 711 000	65 178 000
Soliditet %	78	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² (boa)	499	0	0	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	134	0	0	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	134	0	0	0	0
Ränta, kr/m ²	107	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ² (boa)	40	0	0	0	0
Lån, kr/m ² (boa)	10 110	23 396	0	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	0	0	0	0	-60 627	-24 052
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-24 052	24 052
Reservering underhållsfond				179 520	-150 010	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	164 137 246	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-240 396
Vid årets slut	164 137 246	0	0	179 520	-234 689	-240 396

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-84 679
Årets resultat	-240 396
Årets fondavsättning enligt stadgarna exkl Genovas del	-150 010
Summa	-475 085

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -475 085

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01		2017-01-01	
	2018-12-31		2017-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 475 888		0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 654		0
Summa rörelseintäkter		2 711 542		0
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-792 472		-7 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 765		-17 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 328 296		0
Summa rörelsekostnader		-2 321 533		-24 834
Rörelseresultat		390 009		-24 834
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	547		782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-630 952		0
Summa finansiella poster		-630 405		782
Resultat efter finansiella poster		-240 396		782
Årets resultat		-240 396		-24 052



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	208 699 950	11 340 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	186 464 777
Summa materiella anläggningstillgångar		208 699 950	197 804 777
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		208 699 950	197 854 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	138 901	0
Övriga fordringar	Not 11	183 100	313 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	109 524	42 735
Summa kortfristiga fordringar		431 525	356 589
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	676 644	22 514
Summa kassa och bank		676 644	22 514
Summa omsättningstillgångar		1 108 169	379 103
Summa tillgångar		209 808 119	198 233 880



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 137 246	0
Fond för yttre underhåll		179 520	0
Summa bundet eget kapital		164 316 766	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-234 689	-60 627
Årets resultat		-240 396	-24 052
Summa fritt eget kapital		-475 085	-84 679
Summa eget kapital		163 841 681	-84 679
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	44 685 377	45 890 000
Summa långfristiga skulder		44 685 377	45 890 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	688 356	59 110 000
Förskott från kunder	Not 15	0	5 300 000
Leverantörsskulder	Not 16	103 064	767 989
Skuld till koncernföretag	Not 17	0	49 000
Skatteskulder	Not 18	177 560	0
Övriga skulder	Not 19	30 491	87 186 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	281 590	15 000
Summa kortfristiga skulder		1 281 061	1 534 286 659
Summa eget kapital och skulder		209 808 119	198 233 880



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-240 396	-24 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 328 296	0
Nedskrivningar	1 000	0
Konstaterade kundförluster	17	0
Ej kassapåverkande poster slutavräkning Genova	78 493	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 166 410	-24 052
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-74 936	-33 663 725
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-92 725 854	81 745 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 634 380	48 058 142
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-12 222 469	-90 984 860
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 222 469	-90 984 860
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-59 626 267	42 949 232
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	164 137 246	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	104 510 979	42 949 232
Årets kassaflöde	654 130	22 514
Likvidamedel vid årets början	22 514	0
Likvidamedel vid årets slut	676 644	22 514
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Ändring har gjorts från föregående års rapportering enligt K3 (BFNAR 2012:1). Regelverksbyte har gjorts av förenklingsskäl då föreningen är en mindre förening enligt Årsredovisningslagens definition om större företag. Bytet av redovisningsprincip har inte medfört någon förändring av jämförelseåret.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 239 109	0
Hyror, lokaler	202 875	0
Hyror, garage	265 500	0
Rabatter	-244 251	0
Debiterad fastighetsskatt	12 655	0
Summa nettoomsättning	2 475 888	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	94 923	0
Övriga ersättningar	31 623	0
Fakturerade kostnader	1 500	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	107 605	0
Summa övriga rörelseintäkter	235 654	0

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-4 936	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 620	0
Försäkringspremier	-42 735	0
Kabel- och digital-TV	-67 835	0
Obligatoriska besiktningar	-16 610	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 089	-7 364
Drift och förbrukning, övrigt	-4 153	0
Vatten	-77 772	0
Fastighetsel	-93 732	0
Uppvärmning	-341 119	-220
Sophantering och återvinning	-50 368	0
Förvaltningsarvode drift	-73 503	0
Summa driftkostnader	-792 472	7 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-191 885	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 782	-15 000
Kreditupplysningar	-1 305	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17	0
Bankkostnader	-2 776	-2 250
Summa övriga externa kostnader	-200 765	-17 250

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 327 296	0
Nedskrivningar av andelar i och långfristiga fordringar hos koncernföretag	-1 000	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 328 296	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	547	782
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	547	782

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-630 279	0
Övriga räntekostnader	155	0
Övriga finansiella kostnader	-828	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-630 952	0



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Mark	11 340 000	11 340 000
Pågående projekt	0	186 464 777
	33 054 435	197 804 777
Årets anskaffningar		
Byggnader	176 972 811	0
Omklassifiering Mark	21 714 435	
	176 972 811	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 027 246	197 804 777
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 327 296	0
	-1 327 296	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 327 296	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	208 699 950	197 804 777
Varav		
Byggnader	175 645 515	0
Mark	33 054 435	11 340 000
Pågående projekt	0	186 464 777

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	138 901	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	138 901	0

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	22 160	1 457
Andra kortfristiga fordringar	160 940	312 397
Summa övriga fordringar	183 100	313 854



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 562	42 735
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 962	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 524	42 735

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	676 644	22 514
Summa kassa och bank	676 644	22 514

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	45 373 733	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-688 356	-105 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	44 685 377	-105 000 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,57%	2019-03-28	0,00	11 472 500,00	0,00	11 472 500,00
SWEDBANK	1,75%	2021-03-25	0,00	11 472 500,00	172 089,00	11 300 411,00
SWEDBANK	1,97%	2022-03-25	0,00	11 472 500,00	172 089,00	11 300 411,00
SWEDBANK	2,17%	2023-03-24	0,00	11 472 500,00	172 089,00	11 300 411,00
Summa			0,00	45 890 000,00	516 267,00	45 373 733,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Förskott från kund

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott från kund	0	5 300 000
Summa leverantörsskulder	0	5 300 000

Not 16 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	103 064	767 989
Summa leverantörskulder	103 064	767 989

Not 17 Skuld till koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till koncernföretag	0	49 000
Summa skatteskulder	177 560	49 000

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	177 560	0
Summa skatteskulder	177 560	0

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	30 491	87 186 570
Summa övriga skulder	30 491	87 176 570

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 592	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 155	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 843	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 590	15 000

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	45 890 000	43 900 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ostersund 2019-04-17

Ort och datum

Ingegerd Hoff Lindahl

Ingegerd Hoff Lindahl

Görel Hansebo

Görel Hansebo

Sten Viggeborn

Sten Viggeborn

Tord Persson

Tord Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26

Lars Magnusson

Deloitte AB
Auktoriserad revisor
Lars Magnusson

Stig Nilbrand

Stig Nilbrand
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storsjöstrand
organisationsnummer 769627-2470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad **Error! Reference source not found.** 15 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsred 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. 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 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 eventuella 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 Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 överträdelse 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.

Östersund den 26 april 2019

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storsjöstrand, Org. Nr. 769627-2470

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Storsjöstrand, Org. nr. 769627-2470 för räkenskapsår 2018-01-01—2018-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 25 april 2019



Stig Nillbrand

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor