

Årsredovisning

för

Brf Kajutan

769624-9676

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	16

Föreningen förvaltas av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kajutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-06-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-08-13 och dess nuvarande stadgar registrerades 2015-08-13.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Berga 11:91. Den 20 augusti 2015 förvärvades samtliga aktier i Österåkerbo AB. Bolaget var ägare till fastigheten Berga 11:91. Köpeskillingen för aktierna beräknades utifrån ett marknadsvärde om 89 000 000 kr. Fastigheten har därför överlåtits via transportköp till Brf Kajutan.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Österåker Kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättsförsäkring finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jannicen Gusfors	Ordförande	2018
Gun Bäckman	Sekreterare	2018
Helena Carlsson	Kassör	2018
Angella Villarino	Ledamot	2018
Henrik Svanström	Suppleant	2018
Beatrice Gallardo	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden inklusive ordinarie och extra föreningsstämma. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Camilla Bakklund, BoRevision

Valberedning

Andrea Castrillion



Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Svealands Fastighetsteknik AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Berga 11:91 har en tomtareal om 4 134 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1995. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av totalt 51 bostadslägenheter varav 45 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 6 stycken är hyresrätter. I föreningen finns även en basradiostation. Den totala boytan uppgår till 4 095 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 1 rum och kök
14 stycken 2 rum och kök
25 stycken 3rum och kök
9 stycken 4 rum och kök
2 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-12-10. 18 medlemmar var närvarande och 17 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört höst-och vårstädning.
I samband med ordinarie föreningsstämma så bjöds även hyresgästerna in till julmingel.
Styrelsen delade ut en liten julklapp till samtliga boende.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Renoveringen av gården har avslutats. Det har inneburit ett nytt tätskikt, en förändrad färg på plattorna, nytt lekutrymme och ny gårdsbelysning. I de nya blomlådorna kommer plantering att genomföras under hösten.

Målning av fasaderna till enskilda entréer har genomförts samt byte av fasadfärg. I samband med målningen så byttes belysningen och siffror ut.

Föreningens båda hissar har bytts ut.

I tvättstugan har en tvättmaskin och ett torkskåp bytts ut och så även mangeln. I och med detta är samtliga maskiner utbytta.

Föreningens fem hyreslägenheter har besiktigats och anmärkningar av karaktär felanmälan har åtgärdats.

Vitvaror har bytts ut i lägenhet 30 och 35

Samtliga trappräcken på gården har fått en välbehövlig rengöring.

Fågelskydd har satts upp där det för årstiden var möjligt.

Övervakningskameror har satts upp på gemensamma/strategiska utrymmen.

Samtliga lägenheter är numer anslutna till fibernätverk via IP Only.



Framtida underhåll

Målning av gemensamma ytor som tvättstuga och trapphus planeras under 2018/2019

Byte av brevlådor kommer 2018/2019

Föreningen överväger möjligheten att byta befintliga dörrar till säkerhetsdörrar.

Skalskyddet till gården kommer att uppgraderas så även porttelefonerna.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 56 (57 st). Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Det har skett 3 (3) st. överlåtelser under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2,56 % per 2018-01-01. Några avgiftsförändringar för nästkommande verksamhetsår är inte planerade.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om ingenting annat anges</i>	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Nettoomsättning	3 153	3 019	2 443
Resultat efter finansiella poster	-2 049	-2 453	-269
Totalt eget kapital	50 206	52 255	52 308
Balansomslutning	91 881	93 740	93 860
Soliditet	54,6%	55,7%	55,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	87 980	88 753	91 027
Taxeringsvärde, byggnader och mark	48 400	48 400	48 400
Taxeringsvärde, byggnader	37 000	37 000	37 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	658	645	560
Låneskuld	41 001	41 001	41 001
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 453	11 453	11 675
Belåningsgrad	85%	85%	85%
Amortering under året	0	0	0
Likvida medel	2 204	4 261	2 697
Likviditet	588%	897%	505%
Kassaflöde, kr/kvm bo- och lokalyta	98	62	106
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	30	30	30

Bostadsyta: 4095 kvm, varav 3580 kvm bostadsrätt och 515 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 717 331	1 259 740	0	-269 095	-2 453 216
Disp. enl. stämmobeslut				-2 453 216	2 453 216
Avsättning till underhållsfond			121 500	-121 500	
Ianspråkande av underhållsfond			-121 500	121 500	
Årets resultat					-2 048 527
Belopp vid årets utgång	53 717 331	1 259 740	0	-2 722 311	-2 048 527

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av uh-fond	-2 722 311
Avsättning till uh-fond	-121 500
Årets uttag ur uh-fond	121 500
Årets resultat	-2 048 527
Summa	-4 770 839

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 770 839
Summa	-4 770 839

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



Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 023 844	3 018 506
Övriga rörelseintäkter	3	129 225	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 153 069	3 018 506
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-2 031 044	-2 014 882
Periodiskt underhåll	5	-125 065	-408 900
Övriga externa kostnader	6	-29 270	-59 392
Personalkostnader och arvoden	7	-208 663	-210 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 694 743	-2 296 661
Övriga rörelsekostnader	9	-630 289	0
Summa rörelsekostnader		-4 719 074	-4 990 107
Rörelseresultat		-1 566 005	-1 971 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	300
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-482 522	-481 915
Summa finansiella poster		-482 522	-481 615
Resultat efter finansiella poster		-2 048 527	-2 453 216
Årets resultat		-2 048 527	-2 453 216



Balansräkning **Not** **2018-06-30** **2017-06-30**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	87 980 435	88 753 467
Inventarier, verktyg och installationer	11	156 117	93 612
Pågående nyanläggningar	12	1 377 500	493 350
Summa materiella anläggningstillgångar		89 514 052	89 340 429

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		89 564 052	89 390 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		188	65 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 543	23 181
Summa kortfristiga fordringar		112 731	88 644

Kassa och bank

Kassa och bank	15	2 203 952	4 261 002
Summa kassa och bank		2 203 952	4 261 002
Summa omsättningstillgångar		2 316 683	4 349 646

SUMMA TILLGÅNGAR **91 880 735** **93 740 075**

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Medlemsinsatser		54 977 071	54 977 071
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		54 977 071	54 977 071
Balanserat resultat			
Balanserat resultat		-2 722 311	-269 095
Årets resultat		-2 048 527	-2 453 216
Summa ansamlad förlust		-4 770 838	-2 722 311
Summa eget kapital		50 206 233	52 254 760
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	41 000 629	41 000 629
Summa långfristiga skulder		41 000 629	41 000 629
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		225 438	72 359
Skatteskulder		73 784	131 733
Övriga skulder		94 913	4 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	279 738	275 848
Summa kortfristiga skulder		673 873	484 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 880 735	93 740 075

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BRFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	3,24 %
Inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en direkt omföring mellan föreningens bundna och fria kapital. Avsättning till underhållsfonden sker på basis av beräkning i ekonomisk plan.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för 2017 var 1 315 kr per lägenhet och 2018 på 1364 kr per lägenhet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Österåkerbo AB av Fastighets AB Kajutan som ägde fastigheten Berga 11:91 för 89 000 000 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 56 040 765 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter, bostäder	626 556	626 556
Hysesintäkter, övriga objekt	35 751	35 244
Årsavgifter, bostäder	2 357 116	2 309 871
Hysesrabatter, ej momsregistrerade	-13 528	0
Kabel-TV	5 544	5 544
Nyckeltillägg	1 800	1 800
Pant- och överlåtelseavgift	10 566	8 205
Övrigt	39	31 286
Summa	3 023 844	3 018 506

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Ersättning försäkringsskador	129 225	0
Summa	129 225	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	591 298	422 376
El	91 093	111 257
Uppvärmning	486 102	503 191
Vatten och avlopp	309 406	295 984
Avfallshantering	81 663	84 922
Container	8 811	12 324
Snörenhållning och halkbekämpning	23 433	96 750
Hissbesiktning	0	2 188
Kommunal fastighetsavgift	68 187	67 065
Fastighetsförsäkring	64 671	61 195
Digital-TV	61 858	61 436
Fastighetsskötsel	101 140	97 791
Lokalvård	0	7 494
Trädgårdsskötsel	0	85 375
Besiktningkostnader	2 550	2 352
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	17 443	449
Inkasso och KFM-avgifter	3 270	4 412
Telefoni	9 344	4 980

Föreningsverksamhet, styrelse och stämma	11 612	11 605
Administrativ förvaltning	67 087	61 292
Bankkostnader	3 256	2 761
Övriga kostnader	28 820	17 683
Summa	2 031 044	2 014 882

Specificering av löpande underhåll

Reparationer/ material	10 659	1 383
Bostäder	107 771	35 302
Gemensamma utrymmen	48 181	45 953
Installationer VA, sanitet, värme, ventilation, el, tele	35 183	59 014
Hissar	72 672	54 383
Lås och larm	56 488	75 655
Fastighet utvändigt	127 532	45 658
Markytor	6 650	19 295
Garage och p-plats	0	1 500
Reparation p.g.a. skadegörelse	23 584	305
Försäkringsskador	102 578	83 928
Summa	591 298	422 376

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Renovering lgh	0	365 000
Inköp och byte av armaturer	43 865	0
Reparation tak	0	43 900
Fågelskydd till mur	81 200	0
Summa	125 065	408 900

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Revisionskostnad	13 000	10 750
Bolagsverket	600	600
Konsultarvode	0	45 000
Revidering stadgar	9 975	0
Kontorsmaterial	0	3 042
Övriga kostnader	5 695	0
Summa	29 270	59 392

89

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	162 500	160 000
Sociala avgifter	46 163	50 272
Summa	208 663	210 272

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Avskrivning byggnader	1 658 123	2 273 258
Avskrivning inventarier	36 620	23 403
Summa	1 694 743	2 296 661

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Utrangering tillgångar, hissar	630 289	0
Summa	630 289	0

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	481 915	481 915
Räntekostnad skatteverket	607	0
Summa	482 522	481 915

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Berga 11:91. Värdeår: 1995.

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	70 231 630	70 231 630
Årets investeringar	1 515 380	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 404 633	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 342 377	70 231 630
Ingående avskrivningar	-2 976 074	-702 816
Försäljningar/utrangeringar	774 344	0
Årets avskrivningar	-1 658 123	-2 273 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 859 853	-2 976 074
Utgående redovisat värde	66 482 524	67 255 556
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	48 400 000	48 400 000
Bokfört värde byggnader	66 482 524	67 255 556
Bokfört värde mark	21 497 911	21 497 911
Summa	87 980 435	88 753 467

Årets investering avser modernisering av hissar. Restvärdet på den tidigare komponenten hissar har utrangerats.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	117 015	0
Inköp	99 125	117 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 140	117 015
Ingående avskrivningar	-23 403	0
Årets avskrivningar	-36 620	-23 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 023	-23 403
Utgående redovisat värde	156 117	93 612

Årets inköp av inventarier avser tvättutrustning.

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	493 350	0
Årets investering hissar	1 023 030	493 350
Årets investering gårdsrenovering	1 377 500	0
Omklassificering hissar till byggnader	-1 516 380	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 377 500	493 350
Utgående redovisat värde	1 377 500	493 350

Not 14 Andelar

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i andra företag	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Avser aktier i det helägda bolaget Österåkerbo AB. Bolaget har köpt i samband med fastighetsköpet och kommer att avyttras.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsförsäkring	74 501	5 199
Kabel-TV	5 156	5 155
Serviceavtal hiss	14 321	12 167
Kameraövervakning	15 364	0
Övrigt	3 201	660
Summa	112 543	23 181

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handelsbanken, transaktionskonto	2 203 952	4 261 002
Summa	2 203 952	4 261 002



Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Lånets	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	löptid	2018-06-30	2016-07-30
Stadshypotek, 875017	1,15	3 mån	15 000 629	15 000 629
Stadshypotek, 875018	0,95	2018-09-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek, 875019	1,43	2020-09-01	13 000 000	13 000 000
Avgår kortfristig del			0	0
Summa			41 000 629	41 000 629

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Ränteförändringsdag för lån 875017 sker 2018-08-23.

Kortfristig del av långfristig skuld 0 (0) kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 41 000 629 (41 000 629) kronor.

Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000
Summa	44 200 000	44 200 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupen räntekostnad	17 730	17 730
Förutbetalda hyror och avgifter	223 224	245 118
Upplupet arvode extern revision	13 000	13 000
Övrigt	25 784	0
Summa	279 738	275 848

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser.


Stockholm 2018- 09 - 10



Jannicen Gusfors
Ordförande

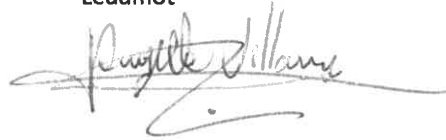


Helena Carlsson
Ledamot



Gun Bäckman
Ledamot

Angella Villarino
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 10 -22



Camilla Bakklund
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kajutan, org.nr. 769624-9676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajutan för år 20170701-20180630.

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 30 juni 2018 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 uttalande

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajutan för år 20170701-20180630 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 revisionsssed 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:

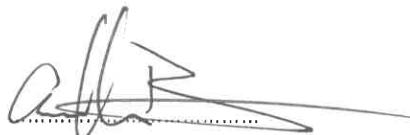
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 2110-2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB