

Styrelsen för Brf Bindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Bindaren 9 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1959 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 10:e augusti 2018. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018. På stämman deltog 24 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls den 21 maj 2018 med anledning av antagande av nya stadgar.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Magnus Löfgren	Ordförande	vald t.o.m 2020
Anita Lönn	Vice ordförande	i tur att avgå
Junette Linder	Sekreterare	i tur att avgå
Karl-Erik Johnson	Ledamot	i tur att avgå
Eva Boström	Ledamot	vald t.o.m 2020
Anders Lönn	Suppleant	i tur att avgå
Gunilla Lycke	Suppleant	i tur att avgå

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Helene Öhgren valda av föreningen samt en av BoRevision AB utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedningen har varit Dennis Eriksson (sammanställande) och Ann Britt Karlsson..

## Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Bindaren 9 i Nyköpings kommun med adress Pilos väg 1-11. Husen färdigställdes år 1959 och innehåller 89 bostäder om 5 404 m<sup>2</sup>, 3 lokaler om 314 m<sup>2</sup>, och 42 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

36 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
18 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Omputsning av fasad	1981
Nyinstallation hiss	1998
Stambyte	1998
Renovering badrum	1998
Renovering av tvättstugor	2002
Fönsterbyte	2005-2006
Bredbandsinstallation	2007
Byte entré och garagedörrar	2008
Dörrbyte	2010
Balkongrenovering	2012
Fasadrenovering	2013
Asfaltering av gården	2014

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör:	Avtalstyp:
Lennander	
Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel och städ
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
Sappa	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Säkerhetstjänst
Kone AB	Hiss-service
Inspecta	Hissbesiktning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Underhållsåtgärder som har utförts under året:  
Lekplatsen är borttagen och gräsmatta är planterad.

Till fond för yttre underhåll avsättes enligt föreningens stadgar, årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2019 - 2021.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	1 370 768
Förändring enligt stämmobeslut för 2017 års bokslut	-25 561
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-35 553
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	<u>120 849</u>
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	1 430 503

### Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 120 varav 89 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	2 601	2 601	2 601	2 601	2 601
Årets resultat, tkr	260	407	426	148	-27
Balansomslutning, tkr	20 617	20 717	20 450	20 314	20 477
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	481	481	481	481	481
Driftskostnad, kr/kvm	343	298	353	265	341
Ränta, kr/kvm	55	58	79	93	101
Lån, kr/kvm	2 707	2 760	2 812	2 865	2 913
Fond för yttre underhåll, tkr	1 430	1 371	1 284	1 330	1 561
Soliditet (%)	22	21	19	17	16

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-07-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 481 kr/m<sup>2</sup>.

Budgeten för år 2019 visar inte på något höjningsbehov av årsavgifterna.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	354 000	1 370 768	2 128 224	407 191	4 260 183
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			407 191	-407 191	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		241 698	-241 698		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-181 963	181 963		0
Årets resultat				260 226	260 226
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>354 000</b>	<b>1 430 503</b>	<b>2 475 680</b>	<b>260 226</b>	<b>4 520 409</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 475 680
Årets resultat	<u>260 226</u>
	<b>2 735 906</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>2 735 906</u>
	<b>2 735 906</b>

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





HSB - där möjligheterna bor

Brf Bindaren  
Org.nr 719000-0898

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 447 816	3 448 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 447 816</b>	<b>3 448 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 959 935	-1 704 488
Övriga externa kostnader	4	-189 926	-170 458
Underhåll enligt plan	5	-35 553	-146 410
Personalkostnader och arvoden	6	-197 323	-198 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 487	-492 487
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 875 224</b>	<b>-2 712 460</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>572 592</b>	<b>736 214</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 997	2 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 363	-331 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 366</b>	<b>-329 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>260 226</b>	<b>407 191</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>260 226</b>	<b>407 191</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	15 143 827	15 636 314
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 143 827</b>	<b>15 636 314</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 143 827</b>	<b>15 636 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 937	0
Aktuella skattefordringar		17 328	17 328
Övriga fordringar		80 099	83 519
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 477 591	2 522 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 437	165 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 682 392</b>	<b>2 788 652</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	3 790 868	2 291 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 790 868</b>	<b>2 291 741</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 473 260</b>	<b>5 080 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 617 087</b>	<b>20 716 707</b>



**Balansräkning**Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Insatser

354 000

354 000

Fond för yttre underhåll

1 430 503

1 370 768

**Summa bundet eget kapital****1 784 503****1 724 768*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

2 475 680

2 128 224

Årets resultat

260 226

407 191

**Summa fritt eget kapital****2 735 906****2 535 415****Summa eget kapital****4 520 409****4 260 183****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

14 001 671

15 477 397

**Summa långfristiga skulder****14 001 671****15 477 397****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

13

1 475 726

301 652

Leverantörsskulder

287 921

343 558

Övriga skulder

14

5 858

2 799

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

325 502

331 118

**Summa kortfristiga skulder****2 095 007****979 127****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****20 617 087****20 716 707**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,84 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 544 814 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	2 637 744	2 637 744
Hyor	127 716	127 826
Hyresbortfall	0	-585
Intäkter konsumtionsavgift	651 468	651 468
Övriga intäkter (bl.a uthyrning gästlgh, Bonus LF)	30 888	32 221
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 447 816</b>	<b>3 448 674</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	13 582	4 829
Löpande underhåll	106 657	46 287
Elavgifter	168 460	142 539
Uppvärmningsavgifter	620 905	601 684
Vatten och avlopp	218 772	195 575
Sophämtning	47 094	46 166
Försäkringar	53 891	51 742
Kabel-TV/bredband	111 770	107 502
Fastighetskötsel	476 406	372 933
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	129 830	129 830
Övriga kostnader	12 568	5 400
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 959 935</b>	<b>1 704 487</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	13 238	12 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	121 844	112 851
Övriga förvaltningskostnader	1 379	5 919
Möteskostnader	8 505	6 839
Överlåtelseavgift	12 479	10 080
Pantförskrivningsavgift	8 851	2 236
Representation, avdragsgill	0	1 699
Kreditupplysning	1 890	1 890
Kontorsmaterial och trycksaker	3 620	785
Telefon	18 120	14 150
Mobiltelefon	0	1 061
Inkassokostnader	0	48
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>189 926</b>	<b>170 458</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	35 553	146 410
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>35 553</b>	<b>146 410</b>



## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Löner anställda	0	38 588
Arvode styrelse	123 770	120 350
Arvode föreningsvald revisor	3 000	2 000
Övriga arvoden	17 440	0
Sociala avgifter	40 974	37 679
Övriga personalkostnader	12 139	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>197 323</b>	<b>198 617</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1975.

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	26 741 967	26 741 967
Ingående anskaffningsvärde mark	996 000	996 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 737 967</b>	<b>27 737 967</b>
Ingående avskrivningar	-12 101 653	-11 609 165
Årets avskrivningar	-492 487	-492 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 594 140</b>	<b>-12 101 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 143 827</b>	<b>15 636 315</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	695 000	695 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	588 000	588 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>40 283 000</b>	<b>40 283 000</b>

Fastighetsbeteckning: Bindaren 9

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 728	507 728
Försäljningar/utrangeringar	-507 728	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>507 728</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-507 728	-507 728
Försäljningar/utrangeringar	507 728	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-507 728</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 437	165 602
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 437</b>	<b>165 602</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	2 869	3 951
Bankkonto Sörmlands Sparbank	3 787 999	2 287 790
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 790 868</b>	<b>2 291 741</b>



## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,79	2019-06-01	1 208 106	1 242 138
Stadshypotek	3,91	2020-06-01	1 212 750	1 245 750
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	1 272 413	1 309 837
Stadshypotek	2,48	2023-06-01	1 410 953	1 443 953
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	1 410 954	1 443 954
Stadshypotek	1,40	2021-06-01	1 417 289	1 449 137
Stadshypotek	1,75	2022-09-01	2 138 324	2 171 324
Stadshypotek	1,50	2022-09-01	2 138 324	2 171 324
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	3 268 284	3 301 632
			<b>15 477 397</b>	<b>15 779 049</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 174 074	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-301 652	-301 652
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>14 001 671</b>	<b>15 477 397</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 206 608
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 969 137

## Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	17 517 000	17 517 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 517 000</b>	<b>17 517 000</b>

## Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 475 726	301 652
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 475 726</b>	<b>301 652</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	5 858	0
Övriga kortfristiga skulder	0	2 799
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>5 858</b>	<b>2 799</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	13 297	13 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 020	39 105
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	269 114	278 796
Avtalsplacerade betalningar	70	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>325 501</b>	<b>331 120</b>

Nyköping 2019-03-13



Magnus Löfgren



Anita Lönn



Junette Linder



Karl-Erik Johnson



Eva Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-15



Helene Ögren  
Av föreningen vald revisor



Ola Trané  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bindaren, org.nr. 719000-0898

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bindaren för år 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 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, felaktigt 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Nyköping den 15/3 2019



Ola Trané  
BoRevision AB



Hélène Ögren  
Förtroendevald revisor