



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Härden 105

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 105

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2024.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Björn Ingvar Laxvik	Ledamot
Siv Annika Lindholm	Ledamot
Ingrid Marianne Persson	Ledamot
Irene Planting	Ledamot
Anna Marie Östblom	Ledamot

Anna Camilla Furst	Suppleant
Lena Christina Månsson Ahlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Michael Förster
Johan Hedberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-26. Extra stämma med anledning av anpassning av stadgarna till nytt regelverk.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fällan 2	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

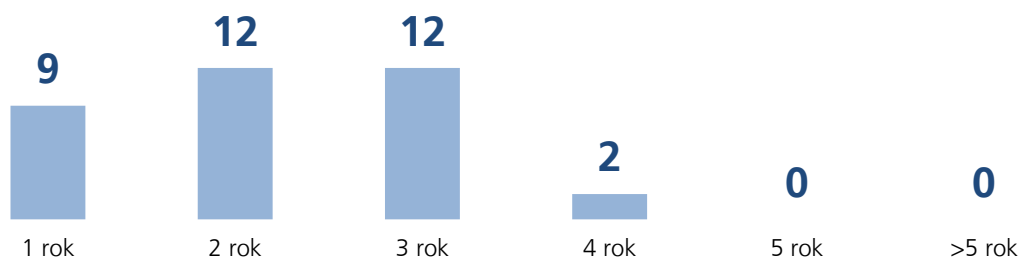
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 639 m², varav 1 969 m² utgör lägenhetsyta och 670 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dragon Group Sweden	54 m ²	200930
Cosmos Music Publishing AB (fd. Scandinavian songs)	235 m ²	210930
Ångröret AB, studio	257 m ²	200930
Ångröret AB, Kaffebar	124 m ²	200930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen ses över en gång per år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	
Ommålning av källarkorridor, värmecentral samt golv i tvättstugan	2018	
Utbyte radiatorventiler	2018	
Byte av värmecentral	2017	
Åtgärder efter OVK samt ny kontroll	2016	
Byte av tvättmaskiner och torkskåp, ommålning av tvättstugan	2015	
Tillbyggnad av grind och mur mot Brännkyrkagatan	2015	
OVK	2015	OVK gjordes under 2015. Åtgärder måste vidtas 2016
Radonmätning	2014	
Omdragning av utevatten på gården	2014	
Ny ventilation i studion tillhörande Scandinavian Songs	2014	
Målning av studiodörr mot Brännkyrkagatan	2014	
Målning av murkrönet	2014	
Lagning/målning av muren mot Brännkyrkagatan	2013	
Målning entrégrind	2013	
Byte av torktumlare	2013	
Nya cykelställ	2013	
Lagning av entrégrind	2012	
Byte av glas i entrédörrar	2012	
Målning av trapphus	2012	
Ovk åtgärder i lgh	2012	
Stamspolning	2012	
Ny namntavla	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad i soprum	2019	Anpassning till att lokalhyresgäster nu använder soprummet
Byte av tryckstegringspump	2019	
Besiktning och ev. renovering av balkonger	2020	
Utbyte tätningslister fönster	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

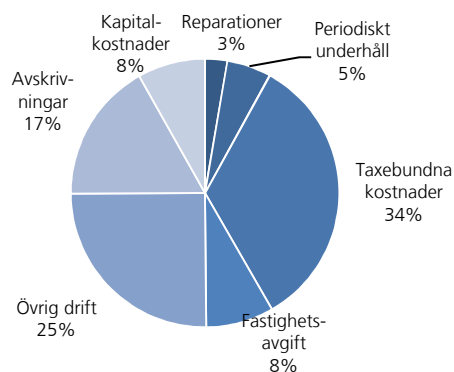
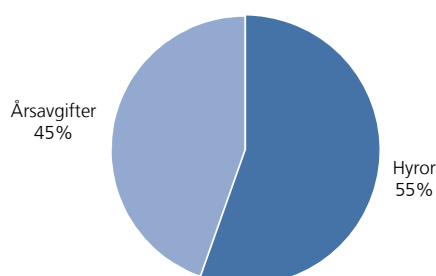
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättscentrum
Hissunderhåll	Otis
Entrémattor	Initial
Återvinning	Recycling
Takskottning	Tak Jour AB
Snöskottning och sandning	Två Smälningar
Trappstädning	D.L.G Städservice HB
Serviceavtal	Hald & Tesch Brand ab
Gruppavtal bredband	AllTele

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 880 921	2 299 961
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 267 966	2 158 185
Finansiella intäkter	47	36
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 613
Ökning av kortfristiga skulder	0	306 352
	2 268 013	2 466 187
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 403 488	1 483 111
Finansiella kostnader	152 011	173 209
Ökning av kortfristiga fordringar	26 288	0
Minskning av långfristiga skulder	164 640	228 907
Minskning av kortfristiga skulder	180 712	0
	1 927 139	1 885 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 221 796	2 880 921
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	340 875	580 960

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Visst efterarbete har skett sedan värmecentralen byttes under 2017. Radiatorerna i fastigheten har bytts ut.

Stamspolning har genomförts. I samband med detta var det nödvändigt att installera rensningsluckor på några stammar, en följd av att köken flyttats i vissa lägenheter.

Utrymningslarm har installerats som komplement till tidigare åtgärder runt brandsäkerhet.

Cykelrensning har gjorts på gården för att ge plats till de cyklar som används.

Rörelsedetektorer har installerats i soprummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	515	515	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 871	1 696	1 698	1 696
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 247	7 331	7 447	7 566
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	157	112	110	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	35	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	66	51	63
Soliditet (%)	66	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	395	185	534	254
Nettoomsättning (tkr)	2 263	2 157	2 158	2 153

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 969 m² bostäder och 670 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 288 358	0	0	31 288 358
Upplåtelseavgifter	4 090 258	0	0	4 090 258
Fond för yttre underhåll	1 558 368	182 808	-316 973	1 692 533
S:a bundet eget kapital	36 936 984	182 808	-316 973	37 071 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 860 689	-182 808	501 708	-9 179 589
Årets resultat	395 349	395 348	-184 735	184 736
S:a ansamlad förlust	-8 465 340	212 540	316 973	-8 994 854
S:a eget kapital	28 471 644	395 348	0	28 076 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	395 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 677 881
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 808
summa balanserat resultat	-8 465 340

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

99 156
-8 366 184

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 263 437	2 156 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 529	1 197
Summa rörelseintäkter		2 267 966	2 158 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 217 752	-1 267 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 318	-154 922
Personalkostnader	Not 6	-58 418	-60 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 166	-317 166
Summa rörelsekostnader		-1 720 654	-1 800 277
RÖRELSERESULTAT		547 313	357 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 011	-173 209
Summa finansiella poster		-151 964	-173 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		395 349	184 736
ÅRETS RESULTAT		395 349	184 736

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 39 922 295	40 236 050
Maskiner	Not 9 14 208	17 618
Summa materiella anläggningstillgångar	39 936 503	40 253 669
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 936 503	40 253 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 284 097	2 915 434
Summa kortfristiga fordringar	3 284 097	2 915 434
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	158 469	159 969
Summa kassa och bank	158 469	159 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 442 566	3 075 403
SUMMA TILLGÅNGAR	43 379 069	43 329 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 378 616	35 378 616
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 558 368	1 692 533
Summa bundet eget kapital		36 936 984	37 071 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 860 689	-9 179 589
Årets resultat		395 349	184 736
Summa fritt eget kapital		-8 465 340	-8 994 854
SUMMA EGET KAPITAL		28 471 644	28 076 295
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 103 310	14 267 950
Summa långfristiga skulder		14 103 310	14 267 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	166 260	166 260
Leverantörsskulder		154 442	472 781
Övriga skulder		199 839	154 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	283 574	191 494
Summa kortfristiga skulder		804 115	984 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 379 069	43 329 072

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	125 år	125 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Hissrenovering	25 år	25 år
Hissmålning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 008 426	1 013 802
Hyror lokaler momspliktiga	1 253 461	1 136 032
Avgift andrahandsuthyrning	1 493	7 095
Öresutjämning	58	59
	2 263 437	2 156 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 529	1 197
	4 529	1 197

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	66 615	65 038
	Fastighetsskötsel beställning	18 976	6 220
	Snöröjning/sandning	21 905	24 693
	Städning entreprenad	28 742	27 792
	Städning enligt beställning	950	1 900
	Mattvätt/Hyrmattor	4 321	5 160
	Hissbesiktning	1 721	1 505
	Gård	665	0
	Serviceavtal	3 379	2 390
	Förbrukningsmateriel	2 330	687
	Teleport/hissanläggning	1 758	2 563
	Brandskydd	4 751	54 536
		156 113	192 484
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 457
	Tvättstuga	0	803
	Sophantering/återvinning	2 662	0
	Entré/trapphus	0	2 613
	Lås	1 094	263
	VVS	32 427	4 073
	Ventilation	0	5 210
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 170	0
	Hiss	12 445	19 254
	Fasad	0	12 189
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 912
		49 798	47 775
	Periodiskt underhåll		
	Källare	63 531	0
	VVS	35 625	0
	Värmeanläggning	0	316 973
		99 156	316 973
	Taxebundna kostnader		
	El	51 619	50 495
	Värme	414 588	294 570
	Vatten	100 898	96 112
	Sophämtning/renhållning	26 498	25 312
	Grovsopor	38 049	32 310
		631 651	498 798
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 227	36 570
	Kabel-TV	8 708	8 545
	Bredband	77 943	13 002
		126 878	58 116
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 155	153 385
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 217 752	1 267 531

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	252	1 108
	Juridiska åtgärder	0	24 823
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 600	21 731
	Föreningskostnader	2 589	823
	Styrelseomkostnader	3 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	818	3 533
	Förvaltningsarvode	82 918	79 906
	Administration	3 683	4 447
	Konsultarvode	0	12 738
	Tidningar facklitteratur	314	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
		127 318	154 922
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	46 500
	Sociala kostnader	13 618	14 158
		58 418	60 658
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	260 684	260 684
	Förbättringar	53 072	53 072
	Maskiner	3 410	3 410
		317 166	317 166

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 740 600	43 740 600
	Utgående anskaffningsvärde	43 740 600	43 740 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 504 550	-3 190 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 756	-313 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 818 305	-3 504 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 922 295	40 236 050
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 935 000	11 935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 200 000	26 200 000
	Taxeringsvärde mark	34 736 000	34 736 000
		60 936 000	60 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 200 000	50 200 000
	Lokaler	10 736 000	10 736 000
		60 936 000	60 936 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 100	34 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 100	34 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 481	-13 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 410	-3 410
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 891	-16 481
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 208	17 618
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	91 125	64 067
	Skattefordran	129 645	130 415
	Klientmedel hos SBC	3 063 327	2 720 952
		3 284 097	2 915 434

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 692 533	1 534 602
	Reservering enligt stadgar	182 808	182 808
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-316 973	-24 877
	Vid årets slut	1 558 368	1 692 533

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Nordea	1,450 %	3 618 160	3 710 660	2019-01-16
	Nordea	0,515 %	4 670 587	4 675 447	2019-01-17
	Nordea	1,100 %	5 980 823	6 048 103	2020-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		14 269 570	14 434 210	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-166 260	-166 260	
			14 103 310	14 267 950	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 438 270 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 160 400	20 160 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	44 500	44 500
	Sociala avgifter	13 980	13 980
	Ränta	14 398	11 524
	Avgifter och hyror	210 696	121 490
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
		283 574	191 494

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

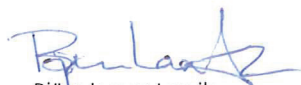
Byte av tryckstegringspump ska göras under 2019.

En viss ombyggnad av soprummet planeras för att dela upp ytan mellan de boende och lokalhyresgästerna. Lokalhyresgästerna har tidigare inte använt sig av soprummet, men efter krav från staden måste soporna lämnas där.

Brandsläckarna i huset ska bytas ut, enligt plan.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 5 2019



Björn Ingvar Laxvik
Ledamot



Siv Annika Lindholm
Ledamot



Ingrid Marianne Persson
Ledamot



Irene Planting
Ledamot



Anna Marie Östblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 105, org.nr 769604-2121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 105 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 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. 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 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 Härden 105 för år 2018 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 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 15 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor