



Årsredovisning 2018

Brf Droskhästen 17
Org. 769606-3101

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Tjärhovsgatan 22, 116 21 STOCKHOLM

droskhasten@gmail.com

<http://www.droskhasten17.se/>

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Droskhästen 17 i Stockholms kommun förvärvades år 2002.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 375 800 kr. Avtalet gäller till och med 2024.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
101 st 1 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. En ny underhållsplan är under framtagande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Elstambyte	2001
Rörstambyte	2001
Nyinstallation hiss	2004
Omläggning av tak	2005
Renovering av tvättstugor	2007
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Nytt värmesystem	2011
Renovering av entrén	2012
Renovering av fönster	2013
Målning hisschakt samt gemensamma ytor	2014
Reparation av tak	2015
Bredbandsinstallation	2015
Anläggning av rabatter	2015
Renovering av elsystemet	2016
Godkänd OVK besiktning	2017
Stampolning	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 134 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 21. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 135. Under året har 15 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 3 487 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 1 395 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Lindhé	Ledamot/ordf
Nina Andersson	Ledamot /sekr
Per Martinsson	Ledamot/kassör
Lena Ledin	Ledamot
Kajsa Klerhed	Ledamot
Markus Miettinen	Ledamot
Arvid Bergendal	Ledamot
Anna Brandberg	Suppleant

Till **revisor** har Håkan Werell valts.

Valberedningen består av Magnus Göransson och Agnes Mårdbrant, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året gjordes en översyn av brandskyddet i föreningen och ett systematiskt brandskyddsarbete enligt lag (2003:778) infördes.

Återställningsarbetet efter el projektet slutfördes då alla utanpåliggande elkablar målades och nya tråskåp sattes upp över säkringskåpen i korridorerna.

Trapphuset samt vissa våningsplan målades och fräschades upp.

En energibesiktning genomfördes av Stockholms stads klimat- och energirådgivare. Syftet var att identifiera energieffektiviseringsåtgärder. Flera av de föreslagna åtgärderna kommer att genomföras.

Ett av föreningens lån omförhandlades och bands på fyra år till 1,14%

En vattenskada i en av föreningens hyresrätter åtgärdades i början av året och en vattenskada i ett kök åtgärdades under året.

En sitthörna har byggt i trädgården av en av medlemmarna på föreningens uppdrag. Hörnan har ett tak och bänkar och har bland annat blivit uppskattad av föreningens rökare. Under året har planteringarna i föreningens trädgård kompletterats med fler perenner och buskar samt ätbara grödor såsom paprika, chili, tomater, mynta och andra örter.

Två stämmor beslutade att anta Fastighetsägarföreningens så kallade mönsterstadgar.

Föreningens resultat för år 2018 är 245 898 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 205 042 kr.

Föreningens räntekostnad har under 2018 minskat jämfört med tidigare år vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 495 369 kr och exkluderar man dem blir resultatet 741 267 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 41 716 kr. Totalt har föreningen amorterat 475 000 kr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Tkr
Brandskyddsarbete	115
Målning samt nya säkringsskåp	170

I slutet av året upphandlades nya digitala postboxar med en digital anslagstavla samt ett nytt bokningssystem till tvättstugan. Installationen genomfördes i januari 2019.

Arbetet med att ta fram en ny underhållsplan påbörjades 2018, och färdigställdes i februari 2019.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet för 2019 beräknas till 350 000 kr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Tkr
Nya postboxar	2019	350

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 810 191	203 931	-1 483 684	205 042	34 735 480
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		203 841	-203 841		
Balanseras i ny räkning			205 042	-205 042	
Årets resultat				245 898	245 898
Belopp vid årets utgång	35 810 191	407 772	-1 482 483	245 898	34 981 378

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 595	3 616	3 646	3 632	3 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	205	-959	280	284
Soliditet, %	49,9	49,4	49,8	50,0	50,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 253	1 253	1 253	1 259	1 265
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 659	15 875	16 102	16 271	16 430
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,10	1,17	1,67	1,96	2,61
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,1	50,5	50,8	52,0	51,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and several illegible signatures.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 482 483
Årets resultat	245 898
	<hr/>
	-1 236 585
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	138 735
I ny räkning överföres	-1 375 320
	<hr/>
	-1 236 585

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

h

MM
Pm
MM
AS
MM

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 594 899	3 616 299
Övriga rörelseintäkter	3	20 043	54 513
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 614 942	3 670 812
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 219 354	-2 299 490
Övriga externa kostnader	5	-204 776	-192 533
Personalkostnader	6	-65 910	-65 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 369	-495 369
Summa rörelsens kostnader		-2 985 409	-3 053 302
Rörelseresultat		629 533	617 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	7
Räntekostnader		-383 635	-412 475
Summa finansiella poster		-383 635	-412 468
Resultat efter finansiella poster		245 898	205 042
Årets resultat		245 898	205 042

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Pm", "AB", and "ML".

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>68 702 465</u>	<u>69 197 834</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		68 702 465	69 197 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		68 705 965	69 201 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 260	2 257
Övriga fordringar		178 795	14 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>209 783</u>	<u>192 658</u>
Summa kortfristiga fordringar		390 838	209 620
Kassa och bank		1 007 700	965 984
Summa omsättningstillgångar		1 398 538	1 175 604
SUMMA TILLGÅNGAR		70 104 503	70 376 938

W

Am
AB
MU

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 810 191	35 810 191
Fond för yttre underhåll	407 772	203 931
Summa bundet eget kapital	36 217 963	36 014 122
Fritt eget kapital		
Balanserad resultat	-1 482 483	-1 483 684
Årets resultat	245 898	205 042
Summa fritt eget kapital	-1 236 585	-1 278 642
Summa eget kapital	34 981 378	34 735 480
Långfristiga skulder	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	33 950 000	34 425 000
Summa långfristiga skulder	33 950 000	34 425 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Leverantörsskulder	187 248	149 373
Skatteskulder	6 658	4 392
Övriga skulder	10 101 160	136 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 378 059	426 279
Summa kortfristiga skulder	1 173 125	1 216 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 104 503	70 376 938

Pm
[Handwritten signatures]

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	629 533	617 510
Justeringar för avskrivningar	495 369	495 369
Erhållen ränta mm	0	7
Erlagd ränta	-383 635	-412 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 267	700 411
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyresfordringar	-3	-2 257
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-181 215	-44 162
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	37 875	99 807
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-81 208	-12 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	516 716	741 049
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-475 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-475 000	-500 000
Förändring av likvida medel	41 716	241 049
Likvida medel vid årets början	965 984	724 935
Likvida medel vid årets slut	1 007 700	965 984

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad och fastighetsförbättringar 0,65 %

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 749 500	2 755 884
	Hyresintäkter bostäder	127 152	127 152
	Hyresintäkter lokaler	430 771	413 627
	Bredband internetanslutning	152 865	152 865
	Överlåtelse/pantsättningsavgifter	61 290	64 592
	Övriga hyrestintäkter	73 321	102 179
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 594 899	3 616 299

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	20 043	54 513
	Summa övriga rörelseintäkter	20 043	54 513

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	42 314	41 117
	Städ	60 270	56 923
	Reparationer och underhåll	507 700	665 692
	Fastighetsel	226 102	193 305
	Fjärrvärme	431 312	434 358
	Vatten	110 203	92 186
	Sophämtning	122 244	119 756
	Tomträttsavgäld	375 800	375 800
	Försäkringspremier	43 046	35 178
	Fastighetsskatt/avgift	167 181	164 915
	Bredband och Kabel TV	96 965	97 647
	Övriga driftkostnader	36 217	22 613
	Summa driftkostnader	2 219 354	2 299 490
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	154 365	156 113
	Revisionsarvode	18 028	17 457
	Konsultarvoden/Advokatkostnader	6 885	556
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	10 567	6 011
	Serviceavg till brf-organisation	4 999	4 910
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 783	1 237
	Övriga externa kostnader	8 149	6 249
	Summa övriga externa kostnader	204 776	192 533
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Övriga	200	200
	Summa personalkostnader	65 910	65 910



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 210 637	76 210 637
	Ingående avskrivningar	-7 012 803	-6 517 434
	Årets avskrivningar	-495 369	-495 369
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 508 172	-7 012 803
	Utgående redovisat värde	68 702 465	69 197 834
	Redovisat värde byggnader	68 702 465	69 197 834
	Summa redovisat värde	68 702 465	69 197 834

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	67 947 000	67 947 000
varav byggnader:	32 244 000	32 244 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	35 169	31 989
	Tomträttsavgäld	93 950	93 950
	Ekonomisk förvaltning	38 086	37 332
	IT-kommunikation och TV	24 351	23 923
	Övriga förutbetalda kostnader	18 227	5 464
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 783	192 658

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	2 000 000
	Amortering efter 5 år	31 950 000	32 425 000
	Summa långfristiga skulder	33 950 000	34 425 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2020-09-28	0,90	150 000	11 212 500
Swedbank	3 mån rörlig	0,93	250 000	10 837 500
Swedbank	2022-05-25	1,14	100 000	12 400 000
Summa			500 000	34 450 000
Avgår kortfristig del				500 000
Summa långfristiga skulder				33 950 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large checkmark and several names.

NOTER

Not 10 Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Moms skuld	6 360	9 475
Skuld medlem/hyresg.	0	32 139
Depositioner	94 800	94 800
Summa övriga kortfristiga skulder	101 160	136 414

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	14 079	2 894
Förskottsbetalda hyror/avgifter	240 171	231 361
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	55 584	62 218
Övriga upplupna kostnader	48 225	109 806
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	378 059	426 279

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
Summa ställda säkerheter	39 000 000	39 000 000

Stockholm 2019-04-07



Nina Andersson



Kajsa Klerhed



Lena Ledin



Per Martinsson

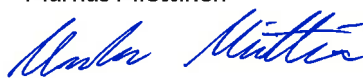


Eva Lindhé

Arvid Bergendal



Markus Miettinen



Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2019.

Håkan Werell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver mina revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 tryggsätt.

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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Tumba den 3 maj 2019

Håkan Werell

Auktoriserad revisor