

ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Lådämnet



Brf Lådämnet
Org nr 769618-3347

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Lådämnet är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 i Göteborgs kommun vilka förvärvades 2008. Fastigheterna byggdes 1954 och har värdeår 1987. Fastigheterna består av 2 flerbostadshus fördelade på 54 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter med hyresrätt samt 1 lokal. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 100 kvm varav 4 038 utgör lägenhetsyta och 62 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	36 152 380 kr
Anskaffningsvärde mark	- kr

Taxeringsvärde byggnader	36 246 000 kr
Taxeringsvärde mark	23 200 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	59 200 000 kr
Lokaler	246 000 kr

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Avtalet omförhandlades 2013, började gälla från oktober 2014 och sträcker sig till oktober 2034.

Lägenheter är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok
24	35	3

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	62	2018-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av Fiber-bredband. Gruppavtal slöts med Bahnhof och kostnaden påfördes avgiften om 140kr/mån och lägenhet.

Installation av radonsugar för att motverka inslag av markradon i tre lägenheter som gjorde att gränsvärden om 200 Bq/m³ överstegs. Ny mätning i oktober-december bekräftade att installation var effektiv.

Målning av källargångar. (Enl underhållsplan skulle det utförts 2017, men arbetet påbörjades vecka 1 2018).

Brandskyddsförbättringar i form av brandvarnare i trapphus, brandsläckare och uppmärkning av nödutgångar med efterlysande skyltar.
OVK besiktning.

Rensning av samtliga lägenheters ventilation som en del i OVK arbete.

Upphandling av energideklaration påbörjades.

En av föreningens återstående hyresrätter uppläts som bostadsrätt under våren 2018. Nu återstår 8 hyresrätter i föreningen.

Hälften av föreningens lån flyttades över till SHB till en ränta om 1,52% på 5 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	75
Antal tillkommande medlemmar	11
Antal avgående medlemmar	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	75

Under året har 7 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2018	2019
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	4382	5504
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	3 517	3 501
Minskning förutbetalda kostnader	-7	0
Summa inbetalningar	3 510	3 501
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-3 044	-2 602
Ökning upplupna kostnader	-53	0
Inköp	-388	0
Amortering lån	-1 135	-242
Försäljning av lägenhet	2 232	0
Summa utbetalningar	-2 388	-2 844
Förändring under året	1 122	657
Utgående balans likvida medel	5 504	6 161

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 288.000 kr enligt underhållsplan.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Stammar och värme	2011	2022	25
El	1987		
Fasad	2011	2030	3 300
Fönster		2032	250
Yttertak	2011	2027	1 250
Ventilation	2010	2034	337
Styr och övervakning	2015	2029	30
Tvättstuga		2021	300
OVK	2012		

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Olof Kinnefors Johansson	Ledamot
Nils Wibeck	Ordförande
Johan Lindoff	Ledamot
Bernt Synnerö	Ledamot
Annette Forsström	Ledamot
Niklas Nilsson	Suppleant
Tomas Szirmai	Suppleant

Valberedning

Tomas Szirmai	Sammanställande
Niklas Nilsson	

Revisorer

Chris Carlsson	Auktoriserad revisor	BDO Göteborg KB
----------------	----------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-04-18.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgiften för medlemmarna hölls oförändrad under 2018.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäder utgår en fastighetsavgift om 1 337 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Under 2018 utfördes flertalet åtgärder i fastigheten, både baserat på underhållsplan (målning av källargångar och OVK) samt investeringar från årsmöte 2017 (fiberinstallation). Även oplanerade åtgärder som installation av radonsugar och brandskyddsåtgärder. Alla de här åtgärderna tynger det ekonomiska resultatet märkbart.

Hyresrätten som såldes inbringade en köpeskilling på 2.232.000 sek. En extra amortering om 893 513 sek utfördes och resterande sparades för framtida användning.

Hälften av föreningens lån flyttades till SHB till en 5-årsränta om 1.52%. Den här åtgärden skapar en förutsägbarhet i föreningens ekonomi de kommande 5 åren och försäkrar en av föreningens största utgifter (räntekostnader på fastighetslån)

Föreningen har på agendan att göra åtgärder för kostnadsbesparingar, några exempel:

- Undersöka möjligheten att byta cirkulationspumpar till mer energieffektiva modeller.
- Undersöka möjligheten att installera återvinning av värme från ventilationen.
- Förändra intervall för sophämtning till 2-veckor.

Vi kommer uppdatera föreningens underhållsplan. Detta medför en kostnad, men planen ligger till grund för avsättningen till vår underhållsfond. Vi bedömer att idag stämmer inte avsättning med utgifter för kommande projekt. Fonden och underhållsplanen är en viktig grund för våra fastigheters långsiktiga skötsel.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 517	3 485	3 478	3 472
Resultat efter finansiella poster	tkr	89	316	104	153
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		740	724	724	724
Lån/kvm bostadsrättsyta		7 812	8 038	8 106	8 174
Elkostnader/kvm totalyta		17	16	16	16
Vattenkostnader/kvm totalyta		44	37	41	42
Värmekostnad/kvm totalyta		132	125	138	131
Soliditet	%	29,5	24,4	23,6	23,2

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämman</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 750 674	893 513	-	54 644 187
Upplåtelseavgifter	1 015 964	1 338 487	-	2 354 451
Fond för yttre underhåll	<u>1 092 395</u>	<u>288 000</u>	-	<u>1 380 395</u>
Summa bundet eget kapital	55 859 033	2 520 000	0	58 379 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-46 850 079	-288 000	315 659	-46 822 420
Årets resultat	<u>315 659</u>	<u>88 941</u>	<u>-315 659</u>	<u>88 941</u>
Summa fritt eget kapital	-46 534 420	-199 059	0	-46 733 479
Summa eget kapital	9 324 613	2 320 941	0	11 645 554

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	1 092 395	804 395
Årets avsättning enligt stadgar	288 000	288 000
Vid årets slut	<u>1 380 395</u>	<u>1 092 395</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-46 534 420
Årets resultat före förändring av yttre fond	88 941
Årets avsättning till yttre fond	-288 000
Totalt	<u>-46 733 479</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman.

Balanseras i ny räkning	<u>-46 733 479</u>
Totalt	-46 733 479

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 516 764	3 484 623
Övriga rörelseintäkter		91	-
Summa rörelseintäkter		3 516 855	3 484 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 174 182	-1 745 392
Underhållskostnader	4	-128 000	-234 182
Övriga externa kostnader	5	-170 212	-142 529
Personalkostnader	6	-72 281	-71 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-383 874	-361 236
Summa rörelsekostnader		-2 928 549	-2 554 339
Rörelseresultat		588 306	930 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	-354
Räntekostnader		-499 365	-614 271
Summa finansiella poster		-499 365	-614 625
Resultat efter finansiella poster		88 941	315 659
Resultat före skatt		88 941	315 659
Årets resultat		<u>88 941</u>	<u>315 659</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 804 639	33 800 422
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 804 639	33 800 422
Summa anläggningstillgångar		33 804 639	33 800 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 885	264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 641	116 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		123 526	117 007
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	5 504 345	4 382 167
<i>Summa kassa och bank</i>		5 504 345	4 382 167
Summa omsättningstillgångar		5 627 871	4 499 174
Summa tillgångar		39 432 510	38 299 596

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		54 644 187	53 750 674
Upplåtelseavgift		2 354 451	1 015 964
Fond för yttre underhåll		1 380 395	1 092 395
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>58 379 033</u>	<u>55 859 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-46 822 420	-46 850 079
Årets resultat		88 941	315 659
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-46 733 479</u>	<u>-46 534 420</u>
Summa eget kapital		<u>11 645 554</u>	<u>9 324 613</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	26 767 359	27 902 144
Summa långfristiga skulder		<u>26 767 359</u>	<u>27 902 144</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	239 000	239 000
Leverantörsskulder		242 489	291 016
Skatteskulder		7 682	7 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	530 426	535 492
Summa kortfristiga skulder		<u>1 019 597</u>	<u>1 072 839</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 432 510</u>	<u>38 299 596</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tvättstuga	5 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 558 591	2 536 142
Hysesintäkter bostäder	613 221	679 567
Hysesintäkter lokaler	53 184	53 184
Hysesintäkter garage/p-platser	214 162	215 730
Övriga intäkter	77 606	-
Summa	<u>3 516 764</u>	<u>3 484 623</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	393 027	282 954
Reparationer	382 655	218 970
El	67 965	67 655
Uppvärmning	541 035	517 196
Vatten	181 275	154 801
Sophämtning	59 698	62 315
Övriga driftskostnader	548 527	441 501
Summa	<u>2 174 182</u>	<u>1 745 392</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Underhåll invändigt	128 000	-
Underhåll maskiner/installationer	-	59 750
Underhåll utvändigt	-	174 432
Summa	<u>128 000</u>	<u>234 182</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsavgift	85 354	83 990
Övriga externa kostnader	84 858	58 539
Summa	<u>170 212</u>	<u>142 529</u>

Not 6 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala kostnader	17 281	16 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>72 281</u>	<u>71 000</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	383 874	361 236
Summa	<u>383 874</u>	<u>361 236</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	36 152 380	36 152 380
- Installation	388 090	-
Utgående anskaffningsvärde	36 540 470	36 152 380
Ingående avskrivningar	-2 351 957	-1 990 722
- Årets avskrivningar	-383 874	-361 236
Utgående avskrivningar	-2 735 831	-2 351 958
Redovisat värde	33 804 639	33 800 422

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	96	264
Övriga fordringar	4 789	-
Summa	4 885	264

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	29 013	84 590
Förutbetalda försäkringspremier	17 236	16 419
Kabel-TV	-	15 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 392	-
	<u>118 641</u>	<u>116 743</u>

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Transaktionskonto	5 504 345	4 382 167
Summa	5 504 345	4 382 167

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SBAB	0,76 %	2019-01-15	4 962 224	-18 136	4 940 952
SBAB	-	-	7 100 000	-7 100 000	-
SBAB	0,79 %	Rörligt	2 148 920	-220 000	1 035 407
SBAB	3,62 %	2020-01-13	7 000 000	-	7 000 000
SBAB	-	-	6 930 000	-6 930 000	-
Stadshypotek	1,52 %	2023-03-01	-	7 100 000	7 100 000
Stadshypotek	1,52 %	2023-03-01	-	6 930 000	6 930 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-239 000	-	-239 000
			27 902 144	-238 136	26 767 359

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	-239 000	-239 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	262 112	253 526
Löner och sociala avgifter	55 205	53 999
Fastighetsskötsel	3 215	35 981
El	11 819	11 638
Värme	74 632	73 649
Vatten	32 000	26 409
Sophämtning	24 872	9 302
Reparationer	-	7 420
Extern revisor	14 878	15 000
Räntekostnader	51 693	44 823
Övriga upplupna kostnader	-	3 745
Summa	530 426	535 492

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

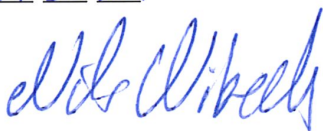
Injustering och övriga åtgärder för godkänd OVK 2019.
Energideklaration.
Lokalen som hyrdes ut blev ledig vid årsskiftet 18/19. Nytt syfte för ytan behöver tas fram.

Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ställda Säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	33 868 000	33 868 000
Summa ställda säkerheter	<u>33 868 000</u>	<u>33 868 000</u>

Göteborg 2019-03-12

Nils Wibeck
Ordförande



Olof Kinnefors Johansson
Ledamot



Annette Forsström
Ledamot



Johan Lindoff
Ledamot



Bernt Synnerö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 -03-19.

BDO Göteborg KB



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lådämnet
Org.nr. 769618-3347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lådämnet 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lådämnet 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 19 mars 2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor