



Årsredovisning

för

Brf Furan nr 7

718000-1302

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Furan nr 7 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 byggnaden på fastigheten Flottiljen 1 i Eskilstuna kommun som färdigställdes år 1962 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 27 december 2007. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit		
Max Jوسفalk	Ordförande	vald t.o.m. 2020
Per Sjögren	Sekreterare	vald t.o.m. 2020
Kjell Blixt	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Anne-Louise Björndell	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Seng Ngo	Kassör	i tur att avgå
Erkki Tarasoff	Suppleant	i tur att avgå
Bertil Sjöholm	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Martin Kabroo med Eva Tautra som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Ola Trané inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Sten Lindell och Sten Jörgensen.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Flottiljen 1 i Eskilstuna kommun med adress Östra Åsgatan 8 A - E. Husen färdigställdes år 1962 och innehåller 82 bostäder om 4 999 kvm, 1 lokal om 160 kvm, 11 garageplatser och 35 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av HSB Södermanland.

1 av bostäderna om 1 r o k ägs av föreningen och hyrs ut som övernattningslägenhet.

Lägenhetsfördelning:

11 st.	1 rum och kök
13 st.	2 rum och kök
46 st.	3 rum och kök
11 st.	4 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

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

Stambyte	1995
Balkongrenovering	2006
Fönsterbyte	2010
Takbyte	2011
Tamburdörrar, belysning	2014/2015
Nya postfack	2014/2015
Målning trapphus o källare	2017

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Bredband, tv
Certego	Nyckelservice
Kone	Hissar
Eskilstuna kommun	Gångbanerenshållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning följs upp kontinuerligt av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen har låtit Stahrebolaget filma och spola avloppsledningarna i källaren. Två sandlådor har iordningställt.

Föreningens 10-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2006 och omarbetades under våren 2012. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Inga större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan för 2019.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har en övernattningslägenhet för uthyrning för f.n. 150 kr/natt.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 105 varav 82 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	2 618	2 618	2 618	2 618	2 618
Årets resultat, tkr	427	-308	453	427	264
Balansomslutning, tkr	12 302	12 368	12 828	12 776	12 851
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	524	524	524	524	524
Driftskostnad, kr/kvm	325	319	388	274	362
Ränta, kr/kvm	26	34	42	71	76
Lån, kr/kvm	1 614	1 752	1 815	1 879	1 917
Fond för yttre underhåll, tkr	435	935	735	559	580
Soliditet (%)	22	19	21	17	14

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 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 524kr/kvm. 2017-01-01 påfördes samtliga lägenheter en bredbandsavgift på 116 kr/månad vilket gör att årsavgiftsnivån blir 546 kr/kvm.

Budgeten visade inget höjningsbehov varav avgifterna för 2019 förblir oförändrade.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	427 509	45 000	30 000	934 584	1 195 920	-307 972	2 325 041
Resultatdisposition enligt föreningsstämma					-307 972	307 972	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				200 000	-200 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-699 372	699 372		
Årets resultat						427 341	427 341
Belopp vid årets utgång	427 509	45 000	30 000	435 212	1 387 320	427 341	2 752 382

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 387 320
Årets resultat	<u>427 341</u>
	1 814 661

Styrelsen föreslår följande disposition

från reservfond upplöses	-30 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-16 547
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>200 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	183 453
Till balanserat resultat överförs	<u>1 661 208</u>
	1 814 661

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31	435 212
Förändring underhåll	<u>183 453</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	618 665

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 016 417	3 006 424
Övriga rörelseintäkter	3	76 922	37 857
Summa rörelseintäkter		3 093 339	3 044 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 755 873	-1 721 809
Övriga externa kostnader	5	-141 658	-129 093
Underhåll enligt plan	6	-16 547	-699 372
Personalkostnader och arvoden	7	-343 700	-356 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 174	-273 174
Summa rörelsekostnader		-2 530 952	-3 179 899
Rörelseresultat		562 387	-135 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 687	5 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 733	-177 966
Summa finansiella poster		-135 046	-172 354
Resultat efter finansiella poster		427 341	-307 972
Årets resultat		427 341	-307 972

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 200 084	10 471 784
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 475	2 950
Summa materiella anläggningstillgångar		10 201 559	10 474 734
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		10 222 559	10 495 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 937
Aktuella skattefordringar		22 884	24 831
Övriga fordringar		1 421	2 103
Avräkningskonto HSB Södermanland		718 432	1 338 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	633 093	485 906
Summa kortfristiga fordringar		1 375 830	1 861 634
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	700 000	0
Summa kortfristiga fordringar		700 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	3 884	10 193
Summa kassa och bank		3 884	10 193
Summa omsättningstillgångar		2 079 714	1 871 827
SUMMA TILLGÅNGAR		12 302 273	12 367 561

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		427 509	427 509
Reservfond		30 000	30 000
Upplåtelseavgifter		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		435 212	934 584
Summa bundet eget kapital		937 721	1 437 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 387 320	1 195 920
Årets resultat		427 341	-307 972
Summa fritt eget kapital		1 814 661	887 948
Summa eget kapital		2 752 382	2 325 041
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	6 550 570	8 710 305
Summa långfristiga skulder		6 550 570	8 710 305
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	2 169 300	327 560
Leverantörsskulder		178 748	328 648
Övriga skulder	17	108 918	115 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	542 355	560 538
Summa kortfristiga skulder		2 999 321	1 332 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 302 273	12 367 561



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 64 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,77 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. 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 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	2 617 956	2 617 956
Avgiftsbortfall	-13 404	-13 404
Hyror	228 260	212 640
Hyresbortfall	0	-366
Bredbandsabonnemang & elförbrukning radio- & telekomm. Net4Mobility	166 793	181 752
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	16 811	7 846
Summa nettoomsättning	3 016 416	3 006 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Lokalupplåtelse radio- & telekomm. Hi3G & Net4Mobility	76 922	37 857
Summa övriga rörelseintäkter	76 922	37 857

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	7 686	9 830
Löpande underhåll	74 934	111 100
Elavgifter	214 628	176 356
Uppvärmningsavgifter	626 322	620 524
Vatten och avlopp	221 080	205 750
Sophämtning	141 315	142 865
Övrig renhållning	3 590	3 708
Försäkringar	61 895	55 664
Kabel-TV/bredband	220 882	219 967
Fastighetsskötsel	56 302	55 496
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	119 364	119 400
Övriga kostnader	7 875	1 150
Summa driftskostnader	1 755 873	1 721 810

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	11 000	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	93 452	91 365
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	5 580	5 455
Övriga förvaltningskostnader	0	835
Bankkostnader	860	675
Möteskostnader	5 420	10 845
Fritidsverksamhet	2 025	0
Överlåtelseavgift	9 102	7 840
Pantförskrivningsavgift	7 705	-2
Kreditupplysning	1 080	1 080
Kontorsmaterial och trycksaker	2 290	0
Datakommunikation	369	0
Övriga externa kostnader	2 775	0
Summa övriga externa kostnader	141 658	129 093

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	16 547	699 372
Summa underhåll enligt plan	16 547	699 372

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner anställda	188 777	209 496
Arvode styrelse	52 000	54 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	3 000
Övriga arvoden	4 500	4 200
Sociala avgifter	89 165	84 055
Övriga personalkostnader	7 257	1 700
Summa personalkostnader och arvoden	343 699	356 451

Föreningen har en anställd.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 348 111	15 348 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 348 111	15 348 111
Ingående avskrivningar	-4 876 327	-4 604 628
Årets avskrivningar	-271 699	-271 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 148 026	-4 876 327
Utgående redovisat värde	10 200 085	10 471 784
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	539 000	539 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	434 000	434 000
Totalt taxeringsvärde	39 173 000	39 173 000

Fastighetsbeteckning: Flottiljen 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 405	34 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 405	34 405
Ingående avskrivningar enligt plan	-31 455	-29 980
Årets avskrivning enligt plan	-1 475	-1 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 930	-31 455
Utgående redovisat värde	1 475	2 950

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Föreningen äger lgh 203 i Brf Furan nr 7	21 000	21 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	21 000	21 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 664	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	631 429	485 906
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633 093	485 906

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande konto HSB	700 000	0
Summa kortfristiga placeringar	700 000	0

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 202	2 002
Bankkonto Sparbanken Rekarne	2 682	8 191
Summa kassa och bank	3 884	10 193

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,67	2020-11-25	4 301 100	4 460 400
Nordea Hypotek AB	0,75	2019-03-28	1 380 000	0
Nordea Hypotek AB	1,22	2021-09-15	1 108 770	0
Nordea Hypotek AB	0,99	2021-12-15	1 410 000	0
Länsförsäkringar Södermanland	1,99	2019-12-30	520 000	590 000
SEB, löst			0	1 137 465
Sparbanken Rekarne AB, löst			0	2 850 000
			8 719 870	9 037 865
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 830 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-339 300	-327 560
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 550 570	8 710 305

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 357 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 023 370

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	10 803 000	10 803 000
Summa ställda säkerheter	10 803 000	10 803 000

Not 16 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)	2 169 300	327 560
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 169 300	327 560

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	2 774	2 878
Lagstadgade sociala avgifter	4 499	4 615
Medlemmars reparationsfond/inre fond	101 645	107 976
Summa övriga kortfristiga skulder	108 918	115 469
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	107 976	142 533
Uttag under året	-6 331	-34 557
Utgående värde	101 645	107 976

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden och löner	66 000	69 000
Upplupen semesterlöneskuld	39 606	41 746
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	33 181	29 010
Upplupna räntekostnader	11 373	15 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 319	184 126
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	211 674	221 069
Avtalsplacerade betalningar	202	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 355	560 537

Eskilstuna 2019-04-03


Anne-Louise Björndell


Kjell Blixt



Max Josefalk


Seng Ngo


Per Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05


Martin Kabroo
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan nr 7, org.nr. 718000-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan nr 7 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Furan nr 7 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 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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 5/4 2019



Ola Trané
BoRevision AB



Martin Kabroo
Förtroendevald revisor