

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1

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 2013 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Nina Mikaela Hallberg	Ledamot
Lenita Maria Holmberg	Ledamot
Sofia Maria Senneberg	Ledamot
Marie Jeanette Westberg	Ledamot

Christer Erik Bruns	Suppleant
Per Gunnar Höög	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Christer Bruns
Per Höög

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-16. Extra stämma med anledning av inval till styrelsen.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-18. Extra stämma med anledning av andra röstning för uppdatering av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockelden 3	2007	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.

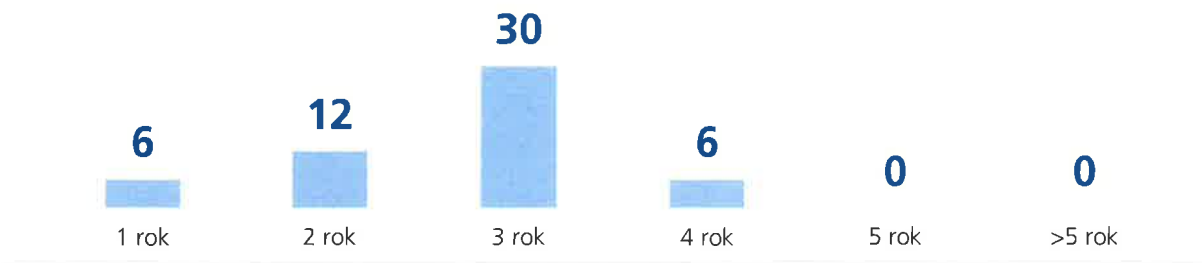
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 506 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal i 35an	85 m ²	3 år
Lokal i 49an	45 m ²	-

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Pingisrum	Föreningen tar ingen hyra, alla har tillgång
Styrelserum/möteslokal	Möteslokal för styrelsen och här hålls även årsmöte

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2015 - 2018	Slutbesiktning godkänd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Parkering	2019	Vår 2019
Tvättstugan	2019	Vår 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk	SBC
Ekonomisk	SBC
Snöskottning	Jensen Drift och Underhåll AB
El	Fortum/ Ellevio
Vatten	Stockholm vatten VA AB
Värme	Fortum värme
Städning	CleanWise Services
TV	Comhem
Bredband	AllTele
Sophämtning	Liselotte Sydh, Stockholm Stad, Renhållningsförvaltningen



Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 171 821	3 211 693
Finansiella intäkter	460 184	491 698
Minskning kortfristiga fordringar	84 769	0
Medlemsinsatser	2 000 000	0
	5 716 774	3 703 391

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 948 272	2 555 011
Finansiella kostnader	282 205	443 336
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-812 812
Ökning av kortfristiga fordringar	0	91 131
Minskning av långfristiga skulder	10 607	9 913
Minskning av kortfristiga skulder	12 833	219 259
	2 253 918	2 505 839

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

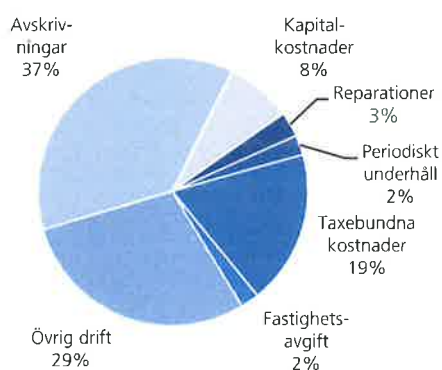
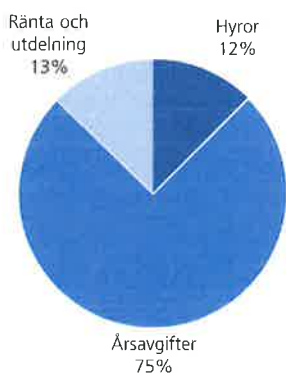
7 703 176 **4 240 320**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

3 462 856 **1 197 552**

*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

OVK besiktningen som påbörjades 2015 blev till slut godkänd.

En hyresrätt har blivit ombildad till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	876	872	872	693
Hyrer/m ² hyresrättsyta	760	858	645	2 318
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 700	10 704	10 707	9 868
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	134	151	154	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	126	216	278
Soliditet (%)	40	38	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	103	-594	-676	-875
Nettoomsättning (tkr)	3 166	3 192	3 102	2 806

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 376 m² bostäder och 130 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	28 508 167	616 875	0	27 891 292
Uppskrivningsfond	35 228 917	0	0	35 228 917
Upplåtelseavgifter	6 218 102	1 383 125	0	4 834 977
Fond för yttre underhåll	112 971	112 971	-163 445	163 445
S:a bundet eget kapital	70 068 157	2 112 971	-163 445	68 118 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-47 518 480	-112 971	-430 152	-46 975 357
Årets resultat	102 888	102 888	593 597	-593 597
S:a ansamlad förlust	-47 415 592	-10 083	163 445	-47 568 954
S:a eget kapital	22 652 565	2 102 888	0	20 549 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	102 888
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-47 405 509
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 971
summa balanserat resultat	-47 415 592

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

84 000
-47 331 592

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

X

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 165 561	3 192 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 260	19 287
Summa rörelseintäkter		3 171 821	3 211 693

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 471 126	-2 148 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 009	-327 238
Personalkostnader	Not 6	-82 138	-79 275
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 298 640	-1 298 640
Summa rörelsekostnader		-3 246 912	-3 853 651

RÖRELSERESULTAT

-75 091 **-641 958**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		460 184	491 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 205	-443 336
Summa finansiella poster		177 979	48 362

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

102 888 **-593 597**

ÅRETS RESULTAT

102 888 **-593 597**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	46 942 459	48 218 289
Inventarier	Not 9	79 561	102 371
Summa materiella anläggningstillgångar		47 022 020	48 320 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 130 643	1 130 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 130 643	1 130 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 152 663	49 451 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 608	170
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 959 634	1 185 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	487 050	586 639
Summa kortfristiga fordringar		4 459 292	1 772 632
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 821 106	3 129 678
Summa kassa och bank		3 821 106	3 129 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 280 398	4 902 310
SUMMA TILLGÅNGAR		56 433 060	54 353 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 726 269	32 726 269
Uppskrivningsfond		35 228 917	35 228 917
Fond för yttre underhåll	Not 13	112 971	163 445
Summa bundet eget kapital		70 068 157	68 118 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 518 480	-46 975 357
Årets resultat		102 888	-593 597
Summa fritt eget kapital		-47 415 592	-47 568 954
SUMMA EGET KAPITAL		22 652 565	20 549 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 053 060	21 053 755
Summa långfristiga skulder		13 053 060	21 053 755
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 000 000	12 009 913
Leverantörsskulder		232 408	226 722
Skatteskulder		156 348	152 622
Övriga skulder		2 043	35 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	336 636	325 596
Summa kortfristiga skulder		20 727 435	12 750 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 433 060	54 353 613

X

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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
Inventarier	5 år	5 år
Stomme/grund	47 år	47 år
Stomkomplettering	47 år	47 år
Fasad	37 år	37 år
Ventilation	26 år	26 år
Styr & övervakning	16 år	16 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 704 872	2 694 654
Hyror bostäder	214 716	270 106
Hyror lokaler	102 000	87 666
Hyror garage/parkering	131 100	121 000
Hyror parkering	6 250	3 250
Överlåtelse/pantsättning	5 394	6 700
Avgift andrahandsuthyrning	1 138	8 938
Öresutjämning	91	91
	3 165 561	3 192 406

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	6 260	19 287
	6 260	19 287

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 624	71 714
	Fastighetsskötsel beställning	8 628	4 863
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 877	61 764
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 600	22 800
	Snöröjning/sandning	72 615	62 358
	Städning entreprenad	63 591	69 375
	Städning enligt beställning	7 481	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 431	0
	Gemensamma utrymmen	675	0
	Gård	6 125	8 530
	Serviceavtal	0	1 030
	Förbrukningsmateriel	2 651	2 140
	Störningsjour och larm	0	2 523
		348 298	307 096
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	902	0
	Hyreslägenheter	1 544	0
	Gemensamma utrymmen	38 133	0
	Tvättstuga	10 451	0
	Entré/trapphus	0	31 800
	Lås	6 624	1 564
	VVS	2 581	2 700
	Ventilation	13 298	2 688
	Elinstallationer	4 350	7 944
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 626	0
	Skador/klotter/skadegörelse	631	0
	Vattenskada	22 925	0
		105 065	46 696
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	84 000	0
	Tak	0	812 812
		84 000	812 812
	Taxebundna kostnader		
	El	53 308	48 441
	Värme	470 789	527 809
	Vatten	85 726	82 110
	Sophämtning/renhållning	42 625	35 912
	Grovsopor	0	7 495
		652 448	701 767
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 347	54 347
	Tomträttsavgäld	148 200	148 200
		202 547	202 547
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 768	77 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 471 126	2 148 498

✓

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	328	0
	Tele- och datakommunikation	0	911
	Juridiska åtgärder	57 960	45 002
	Inkassering avgift/hyra	40 824	12 425
	Revisionsarvode extern revisor	25 491	27 291
	Föreningskostnader	8 853	388
	Styrelseomkostnader	5 000	471
	Fritids- och trivselkostnader	992	606
	Förvaltningsarvode	134 892	134 109
	Förvaltningsarvoden övriga	12 459	30 099
	Administration	14 235	22 864
	Korttidsinventarier	11 544	0
	Konsultarvode	70 919	35 904
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 980	11 720
		395 009	327 238

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 500	61 497
	Sociala kostnader	19 638	17 778
		82 138	79 275

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	869 159	869 159
	Förbättringar	406 671	406 671
	Inventarier	22 810	22 810
		1 298 640	1 298 640

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 319 757	57 319 757
	Utgående anskaffningsvärde	57 319 757	57 319 757
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 101 468	-7 825 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 275 830	-1 275 830
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 377 298	-9 101 468
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 942 459	48 218 289
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 439 000	22 439 000
	Taxeringsvärde mark	15 218 000	15 218 000
		37 657 000	37 657 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
	Lokaler	657 000	657 000
		37 657 000	37 657 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	280 058	280 058
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	280 058	280 058
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-177 687	-154 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 810	-22 810
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 497	-177 687
	Redovisat restvärde vid årets slut	79 561	102 371

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Premielån Brandkontoret	1 130 643	1 130 643
		1 130 643	1 130 643

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	77 564	75 182
	Klientmedel hos SBC	3 882 070	1 110 641
		3 959 634	1 185 823

X

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Förvaltningsarvode	0	33 723
	Upplupen utdelning	450 000	480 647
	Fastighetsskötsel	0	35 219
	Tomträttsavgäld	37 050	37 050
		487 050	586 639

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	163 445	425 283
	Reservering enligt stadgar	112 971	112 971
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-163 445	-374 809
	Vid årets slut	112 971	163 445

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,200 %	1 000 000	1 000 000	2019-08-21
	Nordea	0,750 %	1 000 000	1 000 000	2019-01-16
	Nordea	1,550 %	6 000 000	6 000 000	2019-06-19
	Nordea	0,700 %	6 000 000	6 000 000	2019-01-16
	Nordea	0,950 %	6 000 000	6 000 000	2020-08-12
	Nordea	0,308 %	6 000 000	6 000 000	2019-11-14
	Nordea	0,770 %	6 000 000	6 000 000	2020-10-21
	Brandkontoret	0,700 %	1 053 060	1 063 668	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		33 053 060	33 063 668	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 000 000	-12 009 913	
			13 053 060	21 053 755	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 000 024 kr.



Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	17 800	17 800
	Arvoden	62 500	0
	Sociala avgifter	19 638	0
	Ränta	26 676	100 071
	Avgifter och hyror	210 022	136 658
	El	0	3 416
	Värme	0	60 170
	Städning entreprenad	0	5 781
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
		336 636	325 596

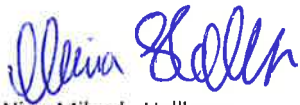
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Diskussioner av offerter inför renovering av tvättstuga och parkeringsplatser samt beslutstagande om entreprenad för arbetena.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 4 2019



Nina Mikaela Hallberg
Ledamot



Lenita Maria Holmberg
Ledamot



Sofia Maria Senneberg
Ledamot



Marie Jeanette Westberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1

Org.nr. 769615-9255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porlabacken 1 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Bostadsrättsföreningen Porlbacken 1 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 "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor