

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Daggen 2

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 2017 och 2046.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Caroline Maria Ekehult	Ledamot
Frida Heléne Granlund	Ledamot
Erik Jonas Häckner	Ledamot
Dan Richard Karström	Ledamot
Luliu Kis	Ledamot

Elin Katerina Ahlm Koutsoubakis	Suppleant
Joel Fox Apelgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pia Andersson
Hans Ola Lundström

Ordinarie Extern
Revisorssuppleant

Borevision i Sverige AB
Intern

N

Valberedning

Barbro Trygg
Matilda Zotterman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-22. Extra stämma med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Bl.a. kallelsetider till föreningsstämmor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
DAGGEN 2	1985	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

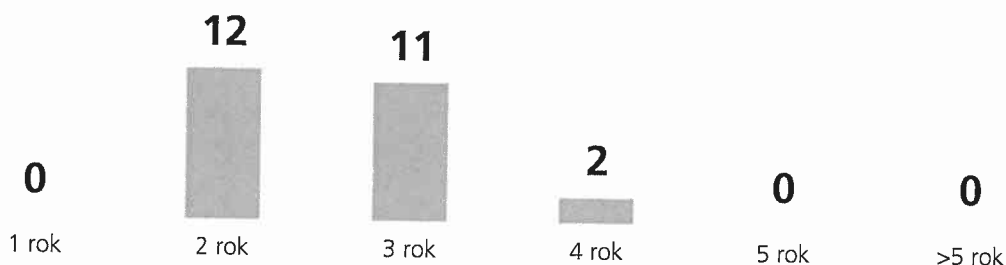
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 731 m², varav 1 691 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensam takterrass
Övernattningsrum

Kommentar

Färdigställs under 2020
Iordningställd under 2009
Inrett under 2012

n

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
WC-stol utbytt i tvättstugan	2018	
Genomgång av ventilation	2018 - 2019	Installation av ny tryckstyrd fläkt för ventilation
Ny miljöstation	2017	
Uppgradering av belysning i gemensamma utrymmen	2017	
Renovering av burspråk; tilläggsisolering, förbättrad avrinning samt ny puts.	2014	På inrådan av SBC
Installation av ny hiss	2013	
Byte av termostater och ventiler i alla element. Injustering av värmesystem	2012	
Uppgradering av undercentral för värme	2010	
Renovering av trapphus	2007	
Renovering källare	2006	
Omputsning av fasad	2005	
Renovering av balkonger	2005	
Elstambyte	2002 - 2003	
Rörstambyte	1996	
Renovering av piskbalkong		Omgjord till gemensam takterrass
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av bastu och relaxdel		Pågående
Portrenovering	2019	
Målning av garageportar och förrådsdörrar	2019	
Underhåll av tak	2019	
Renovering av fönster	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

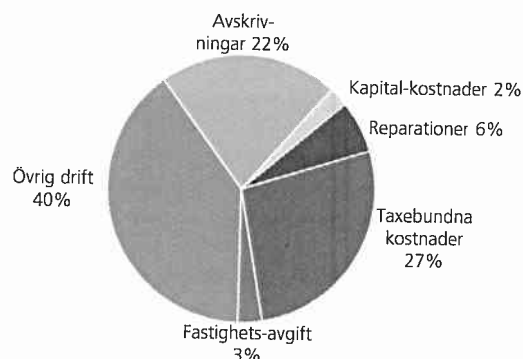
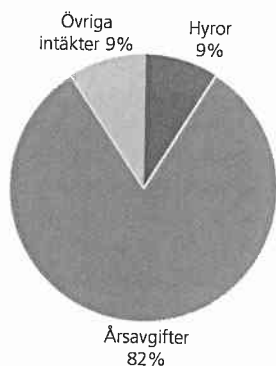
Under året har två parkeringsplatser utomhus tillkommit.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	453 479	535 447
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 085 538	1 129 808
Finansiella intäkter	13	8
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 722
	1 085 551	1 221 538
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	927 874	1 156 456
Finansiella kostnader	27 468	28 002
Ökning av kortfristiga fordringar	491	1 548
Minskning av långfristiga skulder	0	117 500
Minskning av kortfristiga skulder	86 793	0
	1 042 626	1 303 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	496 404	453 479
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	42 925	-81 968

*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.

r

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Kontroll av ventilation och utbyte av tryckstyrd fläkt på taket

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	549	542	536
Hyror/m ² hyresrättsyta	945	945	934	495
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 016	1 016	1 089	1 280
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	133	136	161	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	16	25	46
Soliditet (%)	75	74	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	-309	-120	-424
Nettoomsättning (tkr)	1 022	1 015	955	910

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 691 m² bostäder och 40 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	1 717 959	0	0	1 717 959
Upplåtelseavgifter	5 356 114	0	0	5 356 114
Fond för yttre underhåll	264 411	88 137	0	176 274
S:a bundet eget kapital	7 338 484	88 137	0	7 250 347
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 666 009	-88 137	-308 695	-1 269 178
Årets resultat	-123 844	-123 844	308 695	-308 695
S:a ansamlad förlust	-1 789 853	-211 981	0	-1 577 872
S:a eget kapital	5 548 631	-123 844	0	5 672 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-123 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 577 872
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 137
summa balanserat resultat	-1 789 853

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 789 853
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 022 163	1 014 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 375	114 872
Summa rörelseintäkter		1 085 538	1 129 808
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-743 481	-947 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 478	-140 129
Personalkostnader	Not 6	-71 915	-68 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-254 053	-254 053
Summa rörelsekostnader		-1 181 927	-1 410 508
RÖRELSERESULTAT		-96 389	-280 700
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 468	-28 002
Summa finansiella poster		-27 455	-27 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 844	-308 695
ÅRETS RESULTAT		-123 844	-308 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 938 240	7 192 293
Summa materiella anläggningstillgångar		6 938 240	7 192 293
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 941 040	7 195 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	501 738	458 322
Summa kortfristiga fordringar		501 738	458 322
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		501 738	458 322
SUMMA TILLGÅNGAR		7 442 778	7 653 415

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 074 073	7 074 073
Fond för yttre underhåll	Not 12	264 411	176 274
Summa bundet eget kapital		7 338 484	7 250 347
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 666 009	-1 269 178
Årets resultat		-123 844	-308 695
Summa fritt eget kapital		-1 789 853	-1 577 872
SUMMA EGET KAPITAL		5 548 631	5 672 475
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	525 000	1 645 000
Summa långfristiga skulder		525 000	1 645 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 120 000	0
Leverantörsskulder		74 087	163 860
Skatteskulder		3 493	6 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	171 567	165 778
Summa kortfristiga skulder		1 369 147	335 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 442 778	7 653 415

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Värmeanläggning	20-25 år	20-25 år
Elanläggning	40 år	40 år
Bastu	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	888 304	888 304
Hyror bostäder	68 075	68 075
Hyror parkering	1 950	0
Hyror garage	25 600	16 820
Kabel-TV intäkter	624	624
Bredbandsintäkter	33 480	35 370
Avgift andrahandsuthyrning	4 157	5 768
Öresutjämning	-27	-25
	1 022 163	1 014 936

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	4 223	0
Övriga intäkter	59 152	114 872
	63 375	114 872

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 975
	Städning entreprenad	51 031	53 047
	Mattvätt/Hyrmattor	2 820	2 887
	Sotning	0	509
	Hissbesiktning	5 480	1 700
	Gemensamma utrymmen	3 479	19 975
	Gård	2 742	4 290
	Serviceavtal	31 960	30 878
	Förbrukningsmateriel	114	2 950
	Brandskydd	2 843	3 793
		100 468	126 004
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 261
	Hyreslägenheter	1 798	0
	Tvättstuga	7 136	1 697
	Sophantering/återvinning	3 848	0
	Entré/trapphus	14 274	0
	Lås	5 766	13 083
	VVS	4 625	4 340
	Ventilation	20 875	0
	Elinstallationer	0	14 724
	Hiss	7 486	0
	Fönster	6 713	0
	Garage/parkering	1 272	0
		73 793	59 105
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	93 459
	Källare	0	37 250
	Elinstallationer	0	48 581
		0	179 290
	Taxebundna kostnader		
	El	32 135	32 459
	Värme	230 491	235 418
	Vatten	30 462	29 026
	Sophämtning/renhållning	22 750	22 905
	Grovsopor	3 244	8 776
		319 082	328 584
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 652	44 011
	Tomträttsavgäld	109 400	109 450
	Kabel-TV	6 918	6 826
	Bredband	53 953	59 561
		214 923	219 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 215	34 665
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	743 481	947 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	475	1 778
	Juridiska åtgärder	6 688	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 031	14 750
	Föreningskostnader	2 777	1 992
	Styrelseomkostnader	6 505	0
	Fritids- och trivselkostnader	848	2 542
	Förvaltningsarvode	61 097	58 878
	Administration	4 669	2 849
	Korttidsinventarier	4 444	3 497
	Konsultarvode	5 375	49 363
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 480
		112 478	140 129
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	53 000
	Sociala kostnader	16 915	15 831
		71 915	68 831
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	61 267	61 267
	Förbättringar	192 785	192 786
		254 053	254 053

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 629 693	11 629 693
	Utgående anskaffningsvärde	11 629 693	11 629 693
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 437 400	-4 183 348
	Årets avskrivningar enligt plan	-254 053	-254 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 691 453	-4 437 400
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 938 240	7 192 293
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 464 000	15 464 000
	Taxeringsvärde mark	13 915 000	13 915 000
		29 379 000	29 379 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	179 000	179 000
		29 379 000	29 379 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	5 082
	Utrangering/försäljning	0	-5 082
	Utgående anskaffningsvärde	0	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-5 082
	Utrangering/försäljning	0	5 082
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	5 334	4 843
	Klientmedel hos SBC	496 404	453 479
		501 738	458 322

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	176 274	88 137
	Reservering enligt stadgar	88 137	88 137
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	264 411	176 274

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,610 %	525 000	525 000	2020-09-30
	Handelsbanken	1,700 %	1 120 000	1 120 000	2019-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 645 000	1 645 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 120 000	0	
			525 000	1 645 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 645 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	58 150	55 000
	Sociala avgifter	17 281	16 500
	Ränta	3 712	3 736
	Avgifter och hyror	92 424	90 542
		171 567	165 778

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras renovering av fönster, tak, portar samt målning av garage - och förrådsdörrar.


o

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 4 / 3 2019



Caroline Maria Ekehult
Ledamot



Erik Jonas Häckner
Ledamot



Liliu Kis
Ledamot



Frida Heléne Granlund
Ledamot

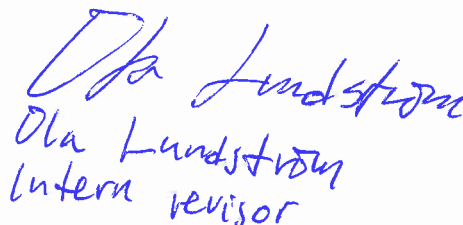


Dan Richard Karström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2019



Pia Andersson
Extern revisor



Ola Lundström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Daggen 2, org.nr. 716418-7903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Daggen 2 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. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisom 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 Daggen 2 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 13 / 3 2019



Pia Andersson
BoRevision AB



Hans Ola Lundström
Förtroendevald revisor