



Årsredovisning 2018

Brf Bondetorp 80

Org. 769615-8687

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Skånegatan 80, 116 37 STOCKHOLM

www.skånegatan80.se

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mai: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet Bondetorpet 31 i Stockholms kommun förvärvades 2009-04-22.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skånegatan 80. Fastigheten byggdes 1930 och har värdeår 1980.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2420 kvm, varav 1969 kvm utgör lägenhetsyta och 451 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning
35 st 1-1,5 rum och kök
10 st 2-2,5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 40 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Föreningen har upplåtit en lägenhet i november med tillträde i februari 2019.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
PSB Bar AB *	2020-09-30
Yamalakis, Matheo	2021-09-30
Jumperfabriken AB	2021-01-31

* Ett nytt avtal för restaurangen är under förhandling.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013 med hjälp av Fastighetsägarna. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2009
Stamspolning	2010
OVK-besiktning	2010
Renovera tvättstuga	2011
Taksäkerhet	2011
Tätning av takgenomförningar	2013
Hisstabilisering, gatuhuset	2013
Byte hissknappar	2014
Installation dräneringspump	2014
Byte av driftsundercentraler	2015
Fasad mot gatan- lackering av träpartier	2015
Underhåll av hissar	2015
OVK	2016
Byte av toaletter i 6 st hyresrätter	2017
Projektering av dränering av gårdarna	2017
Löpande underhåll av hyreslägenheter	2017

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 53 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Skarpsvärd	ledamot
Ola Ilstedt	ledamot
Fredrik Fritzon	ledamot
Helena Karner	ledamot
Anna Ramick	ledamot
Louise Böhlin Pihlgård	ledamot
Maria Nesser	ledamot
Inga Wall	suppleant
Per Harding	suppleant
Nina Thelberg Eklund	suppleant

Till **revisor** har revisionsbyrå Baker Tilly Mapema, valts, med Staffan Zander som huvudansvarig.

Valberedningen består av Maria Fröderberg och Malin Johansson, varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har till stor del ägnats åt frågor och åtgärder rörande drift, renhållning, teknisk och ekonomisk förvaltning samt trivsel och ordningsfrågor i fastigheten. Styrelsens arbete syftar till långsiktiga mål genom initiativ och åtgärder för att bibehålla, förbättra och öka fastighetens standard och värde, bland annat genom att renovera, upprusta gårdar, trapphus och allmänna utrymmen, arbeta för en stabil ekonomi samt ökad sammanhållning och trivsel.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på kostnader för renovering och underhåll. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån (depositioner), så är det ett positivt kassaflöde.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

I slutet av 2018 har föreningen upplåtit en lägenhet från hyresrätt till bostadsrätt vilket inbringat 2 510 tkr till föreningen. Slutlikviden kommer att erhållas först år 2019 och kommer att användas för amortering av lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutades om oförändrade årsavgifter.

Information finner medlemmarna bland annat på föreningens webbplats www.skanegatan80.se Föreningen har också en Facebook-grupp för de som bor i huset.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation av fibernätverk	240
Fönstermålning/renovering	330
Snörasskydd/taksäkerhet	98
Målning av yttertak	146

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 038 Kkr. Pengar finns avsatta för dessa åtgärder.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Dränering av gårdar		500
Fjärrvärmecentral med justering		438
Övrigt		100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre/balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 580 768	5 004 253	1 833 556	-3 634 322	15 985	54 800 240
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			188 466	-188 466		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				15 985	-15 985	
Upplåtelser/Insatser						0
Balkongfond			12 626			12 626
Årets resultat					-452 067	-452 067
Belopp vid årets utgång	51 580 768	5 004 253	2 034 648	-3 806 803	-452 067	54 360 799

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 439	2 341	2 391	2 394	2 262
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-452	16	292	-29	-4
Soliditet, %*	70,6	71,0	64,3	64,3	64,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	538	555	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 657	12 025	15 837	15 837	15 837
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 687	28 561	28 694	28 694	28 694
Genomsnittlig skuldränta, % **	1,17	1,28	1,75	2,23	2,93
Fastighetens belåningsgrad, % ***	28,9	28,7	36,5	36,2	36,0

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 806 803
Årets resultat	-452 067
	<hr/>
	-4 258 870
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	188 466
Ur yttre fond ianspråktagas	-813 330
I ny räkning överföres	-3 634 006
	<hr/>
	-4 258 870

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 439 102	2 342 150
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>2 439 102</u>	<u>2 342 150</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 837 508	-1 107 091
Övriga externa kostnader	4	-164 789	-319 453
Personalkostnader	5	-131 420	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 895	-502 895
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 636 612</u>	<u>-2 008 291</u>
Rörelseresultat		-197 510	333 859
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-254 557	-317 873
Summa finansiella poster		<u>-254 557</u>	<u>-317 873</u>
Resultat efter finansiella poster		-452 067	15 986
Årets resultat		-452 067	15 986

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	75 197 183	75 700 078
Summa materiella anläggningstillgångar		75 197 183	75 700 078
Summa anläggningstillgångar		75 197 183	75 700 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 058	6 328
Övriga fordringar		276	273
Förutbetalda kostnader	7	40 207	35 384
Summa kortfristiga fordringar		48 541	41 985
Kassa och bank		1 769 734	1 401 151
Summa omsättningstillgångar		1 818 275	1 443 136
SUMMA TILLGÅNGAR		77 015 458	77 143 214

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	56 585 021	56 585 021
Fond för yttre underhåll	1 995 874	1 807 408
Balkongfond	38 774	26 148
Summa bundet eget kapital	58 619 669	58 418 577
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 806 803	-3 634 322
Årets resultat	-452 067	15 985
Summa fritt eget kapital	-4 258 870	-3 618 337
Summa eget kapital	54 360 799	54 800 240
Långfristiga skulder	8	
Fastighetslån	21 717 122	21 717 122
Övriga skulder	300 000	0
Summa långfristiga skulder	22 017 122	21 717 122
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	129 399	129 708
Aktuell skatteskuld	7 803	8 749
Övriga skulder	228 402	46 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 933	440 983
Summa kortfristiga skulder	637 537	625 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	77 015 458	77 143 214

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-197 510	333 859
Avskrivningar	502 895	502 895
Erlagd ränta	-254 557	-317 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 828	518 881
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 730	-5 928
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 826	391
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-309	18 614
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	11 994	163 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 957	695 244
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 222 512
Inbetalningar balkongfond	12 626	7 400
Upplåtelseavgifter	0	2 627 488
Upptagna långfristiga lån depositioner	300 000	0
Amortering långfristiga lån	0	-6 077 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	312 626	-2 219 600
Förändring av likvida medel	368 583	-1 524 356
Likvida medel vid årets början	1 401 151	2 925 508
Likvida medel vid årets slut	1 769 734	1 401 151

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	1 %, 100 år
Fastighetsförbättringar	5 %, 20 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	1 001 704	1 019 774
	Hyresintäkter bostäder	284 899	299 495
	Hyresintäkter lokaler	1 077 106	900 803
	Fastighetsskatt lokaler	67 674	67 674
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 691	10 951
	Vattenintäkt lokaler	0	31 040
	Övriga intäkter	28	2 056
	Avg andrahandsuthyrning	0	10 356
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 439 102	2 342 149

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	59 896	72 616
	Städ & entremattor	67 915	6 232
	Reparationer och underhåll	881 052	219 105
	El	76 240	69 775
	Fjärrvärme	339 762	329 802
	Vatten	69 982	52 073
	Sophämtning	54 887	54 012
	Bredband& Kabel TV	63 275	30 309
	Fastighetsskatt/avgift	128 385	127 395
	Fastighetsförsäkring	27 388	26 865
	Övriga driftskostnader	68 726	118 907
	Summa driftkostnader	1 837 508	1 107 091
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	22 331	23 294
	Kostnader styrelsemöte och årsstämma	6 313	25 957
	Förvaltningsarvode	72 755	78 952
	Inkassokostnader	546	734
	Konsultarvoden	35 356	32 414
	Serviceavgift brf-organisation	6 430	4 848
	Bankkostnader	4 694	2 776
	Telefon	0	269
	Övriga försäljningskostnader	1 448	83 084
	Övriga externa tjänster	14 916	67 125
	Summa övriga externa kostnader	164 789	319 453
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	100 000	60 000
	Arbetsgivaravgifter	31 420	18 852
	Summa personalkostnader	131 420	78 852

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	80 029 438	80 029 438		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 029 438	80 029 438		
	Ingående avskrivningar	-4 329 360	-3 826 465		
	Årets avskrivningar	-502 895	-502 895		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 832 255	-4 329 360		
	Utgående redovisat värde	75 197 183	75 700 078		
	Redovisat värde byggnader	43 899 974	44 386 109		
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	216 455	233 215		
	Redovisat värde mark	31 080 754	31 080 754		
	Summa redovisat värde	75 197 183	75 700 078		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 822 000	62 822 000		
	Varav byggnader:	30 699 000	30 699 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	8 329	8 329		
	Bredband	11 192	4 432		
	Kabel-TV	2 150	2 935		
	Övriga förutbetalda kostnader	18 536	19 688		
	Summa förutbetalda kostnader	40 207	35 384		
Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Depositioner	300 000	0		
	Amortering efter 5 år	21 717 122	21 717 122		
	Summa långfristiga skulder	22 017 122	21 717 122		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SEB	2020-04-28	1,17		7 154 000
	SEB	2019-04-28	1,12		5 077 793
	SEB	2022-03-28	1,60		5 242 664
	SEB	2020-12-28	0,78		4 242 665
	Summa			0	21 717 122
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				21 717 122

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen ränta lån	7 612	6 151
	Förutbetalda hyror/avg	209 188	378 519
	Upplupen värme	45 485	49 786
	Upplupen el	6 835	6 527
	Övriga upplupna kostnader	2 813	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 933	440 983

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 094 122	32 094 122
	Summa ställda säkerheter	32 094 122	32 094 122

Stockholm 2019-02-18


Fredrik Fritzon


Susanne Skarpsvärd


Ola Ilstedt


Helena Karner


Louise Böhlín Pihlgård


Anna Ramick


Maria Nesser

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/2 -2019.

Baker Tilly Mapema


Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bondetorget 80, org.nr 769615-8687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bondetorget 80 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bondetorget 80 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

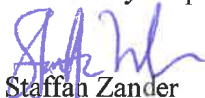
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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.

Nacka den 20 februari 2019

Baker Tilly Mapema



Staffan Zander

Auktoriserad revisor