

Årsredovisning för
Brf Råstasjön
715200-1348

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

MM
pi
10
✗

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Råstasjön, 715200-1348 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Föreningen registrerades i Länsstyrelsen 1957-11-01. Föreningens firma är Brf Råstasjön.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2018-05-03 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Rolf Wiklund	ordförande
Per Israelsson	vice ordförande
Helena Bäckström	ekonomiansvarig
Tobias Gustafsson	ledamot

Styrelsen har sedan årsstämman 2018-05-03 haft följande sammansättning:

Ledamöter

May Molin	ordförande
Per Israelsson	vice ordförande
Helena Bäckström	sekreterare och ekonomiansvarig
Ninos Orahim	ledamot

Suppleant

Rolf Wiklund

X

MM 21 10
18

Revisor

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, BDO.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikaela Grundin Lindblom och Patrik Thelin

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03. Styrelsen har haft ett konstituerande sammanträde och 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft kontinuerlig kontakt med förvaltaren för att stämma av den löpande verksamheten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening.

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten som uppfördes 1957 och ligger på Sjövägen 2, kvarteret Tärnan 1. Föreningens 45 lägenheter och 3 lokaler upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen har 66 (66) medlemmar, och 48 objekt varav 3 är lokaler.

Anställda och avtal

Föreningen har ingen egen anställd personal. Fastighetsskötsel och förvaltning har ombesörjts av Valvet förvaltning AB enligt avtal. Snöröjningen av mark och markskötseln har sköts av Tingvalla mark Snöröjning av yttertak sköts av JW-plåt.

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med 1,0 prisbasbelopp

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Årsavgifter

Föreningens avgiftsintäkter för bostäder, lokaler och parkeringsplatser uppgick under räkenskapsåret 2018 till 2 443 148 kr.

Information till medlemmarna

Anslagstavlan mellan hissarna i entrén och hemsidan rastasjon.bostadsratterna.se har använts för information till medlemmarna. Styrelsen har under året delat ut nyhetsbrev samt nyttig information i medlemmars brevlådor samt via mejlutskick.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2018 har 1 överlåtelse av lägenheter eller lokaler skett.

MM K 10
18

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 443	2 451	2 458	2 325	2 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	374	303	48	-150
Soliditet*	1	1	-1	-3	-3
Bostadsrättsyta (bostäder och lokaler)	3 106	3 106	3 106	3 106	3 106
Total yta (bostäder och lokaler)	3 106	3 106	3 106	3 106	3 106
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	749	749	749	722	680
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 451	7 544	5 508	5 530	5 222
Fastighetens belåningsgrad**, %	43,00	43	31,00	31,00	29,00
Taxeringsvärde, tkr	54 403	54 403	54 403	56 169	56 169
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	305	305	305	305	305
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	52,55	54,25	54,25	54,25	54,25
Avskrivning / kvm total yta	174	105	95	91	98
Elkostnad / kvm total yta	110	56	26	27	28
Värmekostnad / kvm total yta	8	105	138	129	133
Vattenkostnad / kvm total yta	17	15	17	17	15

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

***) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde



MM ni 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större utförda renoveringar

År	Åtgärd
2006	Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum. Målning av trapphus, entré och källare. Byte av belysning i trappa och entré. Kostnad: cirka 10 mkr.
2008	Renovering och reparation av hissar; 350 kkr
2009	Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten SÖ hörnet; 50 kkr. Renovering av ventilation; 31 kkr.
2010	Markarbeten vid S dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenläcka 20 kkr.
2011	Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak på plan nio; 22 kkr.
2012	Installation av nytt fläxsystem samt nya elcentraler (på vinden); ca 200 kkr.
2013	Installerat nya termostater till alla radiatorer i huset; 350 kkr. Byte av skyddsörr på stora hissen; 45 kkr.
2014	Spolning av stammar; 45 kkr, Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr, Reparation av hiss; 100 kkr
2015	Lagning av avloppsrör på parkering; 70 kkr, Byte av tak; 700 kkr, Skadegörelse; 20 kkr Lagning av rör i källren inklusive sanering av asbests 30 kkr.
2016	OVK genomförd 40 kkr, Besiktningar av balkongerna samt påbörjat arbete för framtagande av ritningsförslag till nya balkonger 40 kkr. Projektering bergvärme alternativt bergvärme+FTX 40 kkr. Byte till LED belysning 50 kkr.
2017	Installation och driftsättning av Bergvärme + FTX. Kostnad: 5500 kkr. Nytt maskineri samt elinstallation till stora hissen. Kostnad: 400 kkr.
2018	Nytt maskineri samt elinstallation till lilla hissen. Kostnad: 350 kkr Asfaltering för att få avrinning mot brunn på parkering. Kostnad: 32 kkr Ommålning av parkeringslinjer. Kostnad: 9 kkr Injustering av värmestammar och radiatorkretsar. Kostnad: 112 kkr Energideklaration. Kostnad: 10 kkr Ihop slagning av elabonnemang. Kostnad: 15 kkr

M4 Pi 10
B

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Renoveringen av balkongerna har återupptagits. Balkongerna har besiktigats 2015 och 2016 med rekommendationer att inom några år riva de gamla balkongerna och bygga nytt. Under slutet av året har offerter från tre byggfirmor tagits fram. En ekonomisk plan för finansieringen är under uppbyggnad. Målet är att samtliga balkonger ska renoveras under 2019.

Eftersom allt fler skaffar sig el/hybridbil planeras för installation av ett antal laddstolpar under 2019 på parkeringen.

Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomi. Avtal och lån har omförhandlats. Brf Råstasjön har nu uppvärmning genom bergvärme och FTX vilket minskar värmekostnaderna. Detta samt att vi omförhandlat två av våra lån minskar föreningens fasta kostnader.

Vi har ökat den årliga amorteringen på våra lån vilket får full effekt from 2019, från 300 kkr till 500 kkr per år.

Som framgår av balansräkningen är föreningens ekonomi stabil.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	305 075	-	1 039 253	-1 528 368	373 603
Avsättning till yttre fond			163 209	-163 209	
Avlyft från yttre fond			-46 723	46 723	
Resultatdisposition				373 603	-373 603
Årets resultat					106 939
	305 075	-	1 155 739	-1 271 251	106 939

Slutord

Styrelsen har vidtagit åtgärder enligt föregående års protokoll.

Årets resultat är tillfredställande och avspeglar det jobb som styrelsen lagt ner på att sänka kostnader men samtidigt öka komforten för samtliga medlemmar i Brf Råstasjön.

Styrelsen vill tacka den informella trädgårdsgruppen som ser till att det året runt ser trevligt ut i entrén och på gården.

MM
M
10

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-1 271 251
årets resultat	106 939
Totalt	<u>-1 164 312</u>
avsättning till yttre fond	163 209
i anspråkstagande av fond	-318 553
balanseras i ny räkning	<u>-1 008 968</u>
Summa	-1 164 312

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

MM m 10

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	2 443 148	2 451 198
		<u>2 443 148</u>	<u>2 451 198</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-201 335	-182 805
Reparationer	4	-162 705	-121 199
Underhåll	5	-318 553	-46 723
Taxebundna kostnader	6	-478 551	-603 946
Försäkring	7	-24 604	-26 287
Fastighetsskatt		-98 680	-75 875
Förvaltningskostnader	8	-227 040	-214 415
Styrelsearvode	9	-58 625	-57 677
Fastighetskostnader		<u>-1 570 093</u>	<u>-1 328 927</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		873 055	1 122 271
Avskrivningar		-540 291	-325 297
Rörelseresultat		332 764	796 974
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	19
Räntekostnader och liknande kostnader	10,17	-225 825	-423 390
Resultat efter finansiella poster		106 939	373 603
Årets resultat		106 939	373 603

MM
M1
NO
FB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 281 358	14 575 632
Fastighetsförbättringar	12	1 502 104	1 187 002
Maskiner och inventarier	13	5 613 560	-
Pågående arbeten	14	-	5 432 460
		<u>21 397 022</u>	<u>21 195 094</u>
Summa anläggningstillgångar		21 397 022	21 195 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Aktuell skattefordran		-	11 955
Övriga fordringar	15	42 508	42 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 319	58 280
		<u>95 827</u>	<u>112 743</u>
Kassa och bank		2 478 740	2 896 333
Summa omsättningstillgångar		2 574 567	3 009 076
SUMMA TILLGÅNGAR		23 971 589	24 204 170



MM in 10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		305 075	305 075
Fond för yttre underhåll		1 155 739	1 039 253
		<u>1 460 814</u>	<u>1 344 328</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 271 251	-1 528 368
Årets resultat		106 939	373 603
		<u>-1 164 312</u>	<u>-1 154 765</u>
Summa eget kapital		296 502	189 563
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,18	23 143 560	23 161 060
Övriga långfristiga skulder		4 700	3 800
		<u>23 148 260</u>	<u>23 164 860</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	17	-	270 000
Medlemmarnas inre reparationsfond		127 750	127 750
Leverantörsskulder		107 474	85 613
Skatteskulder		3 520	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	288 083	366 384
		<u>526 827</u>	<u>849 747</u>
Summa skulder		23 675 087	24 014 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 971 589	24 204 170

My m B W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		106 939	373 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		540 291	325 297
		<u>647 230</u>	<u>698 900</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>647 230</u>	<u>698 900</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		16 916	4 988
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-52 920	12 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>611 226</u>	<u>716 386</u>
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar	12	-742 219	-325 000
Pågående arbeten	14		-5 400 585
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-742 219</u>	<u>-5 725 585</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17		12 917 500
Amortering av lån		-287 500	-6 587 500
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner		900	1 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-286 600</u>	<u>6 331 100</u>
Årets kassaflöde		<u>-417 593</u>	<u>1 321 901</u>
Likvida medel vid årets början		<u>2 896 333</u>	<u>1 574 432</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>2 478 740</u>	<u>2 896 333</u>

M/M 10
B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<u>Fastigheten</u>	År
Stomme, grund och restpost	100
Stammar, vatten	42
Stambyte 2006	50
Tak	40
Hiss	44
Ventilation	49
Övriga anläggningstillgångar	
Fastighetsförbättringar	
Tak, 2016	40
Hiss, 2017,2018	40
Bergvärme håll 2018	50
Bergvärme rest 2018	25
Bredband 2018	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 985 280	1 981 290
Årsavgifter, lokaler	341 208	341 208
Årsavgifter, övrigt	-	200
Hysesintäkter, garage och parkering	114 250	119 038
Övriga intäkter	2 410	9 462
	2 443 148	2 451 198

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	6 094	313
Trädgårdskostnader	19 131	16 187
Snöröjning och sandning	101 128	86 124
Städning inkl hyrmattor	36 124	37 858
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	10 657	22 455
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	28 201	19 868
	201 335	182 805

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	34 004	40 407
Vattenskador	-	3 976
Tvättstuga, tvättutrustning	4 799	8 902
Hissar	102 969	49 060
Fönster, portar och balkonger	4 969	-
Tak och fasader	10 931	-
Övriga reparationer	5 033	18 854
	162 705	121 199

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	112 500	-
Mark- och trädgårdsunderhåll	123 240	14 848
Övriga underhållskostnader	82 813	31 875
	318 553	46 723

M.M. 10

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	341 548	174 128
Uppvärmning	24 294	326 854
Vatten	51 993	45 866
Sopor, grovsopor	23 040	22 343
Kabel-TV	37 676	34 755
	<u>478 551</u>	<u>603 946</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	24 604	26 287
	<u>24 604</u>	<u>26 287</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	4 644	-
Förvaltningskostnader, avtal	141 600	139 244
Revision	29 594	22 953
Förvaltningskostnader	18 125	28 562
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	19 391	6 975
Övriga förvaltningskostnader	13 686	16 681
	<u>227 040</u>	<u>214 415</u>

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	44 800	44 300
Sociala kostnader	13 825	13 377
	<u>58 625</u>	<u>57 677</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	225 825	269 910
Räntekostnader, övriga	-	588
Pantbrev m.m.	-	152 892
	<u>225 825</u>	<u>423 390</u>

M/M
NO

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 452 959	16 452 959
Vid årets slut	<u>16 452 959</u>	<u>16 452 959</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 833 952	-4 539 678
-Årets avskrivning	-294 274	-294 274
Vid årets slut	<u>-5 128 226</u>	<u>-4 833 952</u>
Mark	2 956 625	2 956 625
Redovisat värde vid årets slut	<u>14 281 358</u>	<u>14 575 632</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	26 000 000	1 683 000	27 683 000
Mark	<u>26 000 000</u>	<u>720 000</u>	<u>26 720 000</u>
	52 000 000	2 403 000	54 403 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförbättringar		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 240 923	915 923
-Nyanskaffningar	355 000	5 725 585
Vid årets slut	<u>1 595 923</u>	<u>6 641 508</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-53 921	-22 898
Årets avskrivning	-39 898	852
Vid årets slut	<u>-93 819</u>	<u>-22 046</u>
	<u>1 502 104</u>	<u>6 619 462</u>

MM 13
10

Not 13 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	-	-
Maskiner och inventarier		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	108 659	108 659
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	<u>108 659</u>	<u>108 659</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-108 659	-108 659
Vid årets slut	<u>-108 659</u>	<u>-108 659</u>
Installationer		
-Nyanskaffningar	5 819 679	-
-Årets avskrivning	-206 119	-
	<u>5 613 560</u>	<u>-</u>

Not 14 Pågående arbeten

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	5 432 460	31 875
Årets nyanläggning	-5 432 460	5 400 585
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>5 432 460</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	<u>42 508</u>	<u>42 508</u>
	42 508	42 508

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 295	8 015
Förvaltning	30 938	35 400
ComHem AB	8 506	8 326
Bredbandsbolaget		1 070
Övrigt	5 580	5 469
	<u>53 319</u>	<u>58 280</u>

A.M. M
MD
#

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Stadshypotek	1,00%	2022-09-01	3 250 000	-17 500	3 232 500
Stadshypotek	1,19%	2022-10-30	3 728 060	-	3 728 060
Stadshypotek	1,00%	2022-09-01	3 553 000	-70 000	3 483 000
Stadshypotek	0,980 %	2020-06-30	12 900 000	-200 000	12 700 000
					<u>23 143 560</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-270 000	-270 000	-
			<u>23 161 060</u>	<u>-557 500</u>	<u>23 143 560</u>

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 567 000	23 567 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	13 490	13 490
Upplupna social avgifter	5 304	5 304
Upplupna räntor	12 632	11 966
Förutbetalda hyror och avgifter	188 340	200 293
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader:		
El	38 317	75 951
Värme		28 966
Övrigt		414
	<u>288 083</u>	<u>366 384</u>

MV P
10

Underskrifter

Solna den 8/4 2019



May Molin
Ordförande

Per Israelsson
Ledamot



Helena Bäckström
Ledamot

Ninos Orahim
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råstasjön
Org.nr. 715200-1348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstasjön 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 och kassaflöde 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 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 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. Risker 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 Råstasjön 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 13 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor