

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Droskhästen 13

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 2022.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Emil Holtug	Ledamot
Elias Höckerfelt	Ledamot
Sari Nuttunen	Ledamot

Maud Forsman	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Britt Marie Winthers	Ordinarie Extern	Winthers Revisionsbyrå AB
----------------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-28. Extra stämma stadgar med anledning av.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Droskhästen 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 - 1930 och består av 1 flerbostadshus.

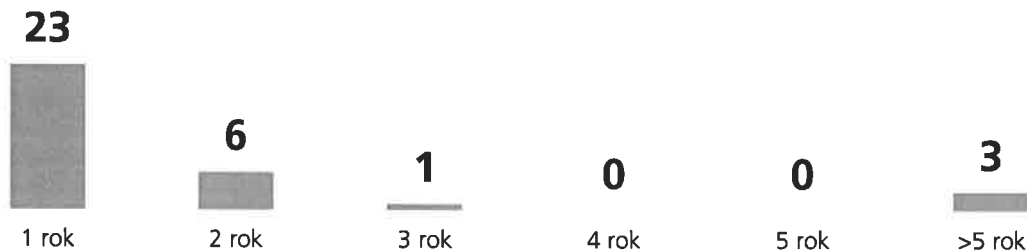
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 437 m² utgör lägenhetsyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Retro Etc. (Butik)	37 m ²	2018-09-30
PaySystems (Butik)	53 m ²	2020-07-31
Hårmakeriet (Hälsa & Skönhet)	160 m ²	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2018.10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
byte av fjärrvärmepanna	2018	uppdatering till kommande fjärrvärmesystem
reparation av porten	2018	tillverkning av replika av gamla porten och avinstallation av järngrinden
struktursanering tvättrum	2018	reparation vattenskada i taket
byte av lås till samtliga dörrar	2018	
struktursanering soprum	2018	fylla igen avloppet på soprummet för att hindra återkommande vattenskador
besiktning av fjärrvärmesystem	2017	
ovk	2017	Ventilationskontroll med anmärkning för brister . Åtgärder av medlemmar skall göras efter grundlig genomgång av rapporten.
byte av rostiga radiatorer	2017	entréplanens radiatorer läckte byttes till nya
stamspolning	2017	med anmärkningar för brister i vissa lägenheter med ombyggda kök.
radonmätning	2017	
stickprover och mätning av vattenflödet på radiatorer .	2017	pga. värmeproblem gjordes det stickprov i lägenheter utan värme
spolnings av stuprännor	2017	underhåll av stuprännor för att undvika stop i rännorna
målning av trädetaljer på hyreslokaler	2017	grundlig underhåll av solblekta trädetaljer
Planerat underhåll	År	Kommentar
byte av portlåsmekanism	2019	byte av gamla låset och modernisering av låsmekanism
balkonger till gårdsidan	2020	
gårdsrenovering	2020	
fasadrenovering	2020	
ventilationsluckor	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

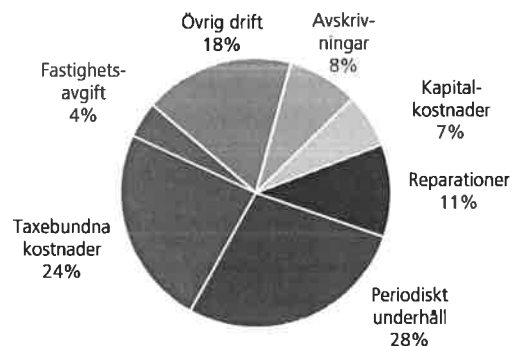
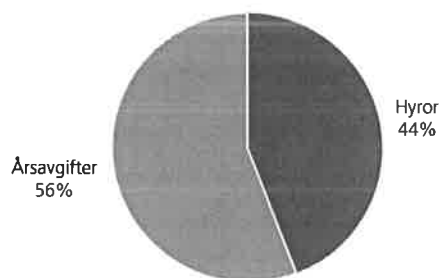
Avtal	Leverantör
Sbc	Teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 146 876	1 209 123
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 524 016	1 517 561
Finansiella intäkter	374	364
Minskning kortfristiga fordringar	28 072	73 613
Ökning av kortfristiga skulder	100 895	0
	1 653 357	1 591 538
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 546 194	1 032 747
Finansiella kostnader	118 371	127 131
Minskning av långfristiga skulder	96 000	336 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	157 907
	1 760 565	1 653 785
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 039 668	1 146 876
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-107 208	-62 247

*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

2018 har bostadsrättsföreningen Droskhästen 13 gjort följande underhållsarbeten på fastigheten:

- . struktursanering och målning i tvättstugan
- .ny port har installerats
- .portens öppningsmekanism har renoverats
- .låscylindrar till samtliga lås är bytta
- .nya lås till elcentral, undercentral och vattenpump
- .ny pump till undercentral pga. översvämningsrisk
- .modern värme/ undercentral system för att spara värmekostnader långsiktigt
- .en extra glasbehållare för tomglas
- .en behållare för elavfall

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	641	661	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 836	1 793	1 777	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 342	7 414	7 668	0
Elkostnad/m ² totalyta	32	28	24	0
Värmekostnad/m ² totalyta	157	130	149	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	23	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	75	69	0
Soliditet (%)	56	56	55	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-293	205	309	0
Nettoomsättning (tkr)	1 512	1 501	1 528	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 437 m² bostäder och 250 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	11 009 748	0	0	11 009 748
Upplåtelseavgifter	1 839 416	0	0	1 839 416
Fond för yttre underhåll	1 593 494	113 442	-33 928	1 513 980
S:a bundet eget kapital	14 442 658	113 442	-33 928	14 363 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 290 345	-113 442	238 768	-1 415 671
Årets resultat	-293 383	-293 383	-204 840	204 840
S:a ansamlad förlust	-1 583 728	-406 825	33 928	-1 210 831
S:a eget kapital	12 858 930	-293 383	0	13 152 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-293 383
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 063 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 442
summa balanserat resultat	-1 470 286

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

505 125
-965 161

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	1 511 516	1 500 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 500	16 765
Summa rörelseintäkter		1 524 016	1 517 561
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 324 531	-819 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 868	-154 235
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-58 875
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 207	-153 207
Summa rörelsekostnader		-1 699 402	-1 185 954
RÖRELSERESULTAT		-175 386	331 607
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 371	-127 131
Summa finansiella poster		-117 997	-126 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-293 383	204 840
ÅRETS RESULTAT		-293 383	204 840



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 937 415	22 088 433
Maskiner	Not 9	2 190	4 380
Summa materiella anläggningstillgångar		21 939 605	22 092 813
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 942 405	22 095 613
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 521	4 264
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	287 527	418 869
Summa kortfristiga fordringar		290 048	423 133
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		832 977	835 172
Summa kassa och bank		832 977	835 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 123 025	1 258 306
SUMMA TILLGÅNGAR		23 065 431	23 353 918

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 849 164	12 849 164
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 593 494	1 513 980
Summa bundet eget kapital		14 442 658	14 363 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 290 345	-1 415 671
Årets resultat		-293 383	204 840
Summa fritt eget kapital		-1 583 728	-1 210 831
SUMMA EGET KAPITAL		12 858 930	13 152 313
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 494 975	7 607 975
Summa långfristiga skulder		7 494 975	7 607 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 218 000	2 201 000
Leverantörsskulder		126 689	58 227
Skatteskulder		159 796	158 524
Övriga skulder		26 411	17 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	180 629	158 341
Summa kortfristiga skulder		2 711 525	2 593 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 065 431	23 353 918



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20-100 år	20-100 år
Tvättstuga	100 år	100 år
Elanläggning	50 år	50 år
Ventilation	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	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	848 254	848 254
Hyror bostäder	142 679	142 679
Hyror lokaler momspliktiga	525 515	509 805
Hyresrabatt	-5 000	0
Öresutjämning	67	58
	1 511 516	1 500 796

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	12 500	16 765
	12 500	16 765

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 976	8 675
	Snöröjning/sandning	12 497	5 030
	Städning entreprenad	44 550	40 012
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 494
	Hissbesiktning	1 344	1 313
	Myndighetstillsyn	0	6 280
	Gemensamma utrymmen	0	20 987
	Serviceavtal	2 825	7 524
	Förbrukningsmateriel	0	4 214
		71 191	116 528
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	58 855	0
	Lokaler	415	29 418
	Gemensamma utrymmen	26 917	0
	Tvättstuga	1 975	1 643
	Entré/trapphus	0	24 020
	Lås	7 799	8 440
	VVS	43 082	61 950
	Värmeanläggning/undercentral	15 146	6 092
	Elinstallationer	0	2 504
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 662	6 055
	Hiss	9 251	8 837
	Fasad	1 534	0
	Balkonger/altaner	0	4 813
	Skador/klotter/skadegörelse	2 062	1 874
	Vattenskada	33 600	0
		202 298	155 647
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	19 832
	Tvättstuga	20 713	0
	Entré/trapphus	153 143	0
	Lås	58 080	0
	Värmeanläggning	273 189	0
	Fönster	0	14 096
		505 125	33 928
	Taxebundna kostnader		
	El	54 742	47 878
	Värme	264 639	219 104
	Vatten	46 204	44 040
	Sophämtning/renhållning	67 981	40 128
	Grovsopor	0	24 306
		433 566	375 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 957	47 198
	Kabel-TV	9 138	11 345
		33 095	58 543
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	79 256	79 535
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 324 531	819 637



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	254	0
	Tele- och datakommunikation	1 132	1 192
	Juridiska åtgärder	10 060	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 771	12 335
	Föreningskostnader	1 730	2 361
	Förvaltningsarvode	115 418	98 769
	Administration	6 370	6 149
	Konsultarvode	7 243	21 649
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 890	11 781
		161 868	154 235

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	30 880
	Sociala kostnader	14 296	27 995
		59 796	58 875

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	78 643	78 643
	Förbättringar	72 374	72 374
	Maskiner	2 190	2 190
		153 207	153 207

AJ

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 421 818	24 421 818
	Utgående anskaffningsvärde	24 421 818	24 421 818
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 333 385	-2 182 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 017	-151 017
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 484 403	-2 333 385
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 937 415	22 088 433
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 286 264	5 286 264
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 861 000	15 861 000
	Taxeringsvärde mark	21 953 000	21 953 000
		37 814 000	37 814 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 200 000	34 200 000
	Lokaler	3 614 000	3 614 000
		37 814 000	37 814 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 900	21 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 900	21 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 520	-15 330
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 190	-2 190
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 710	-17 520
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 190	4 380

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Långfristiga fodringar	2 800	2 800	2 800
		2 800	2 800	2 800

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	80 836	79 956
Skattefordran	0	27 209
Klientmedel hos SBC	206 691	311 704
	287 527	418 869

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 513 980	1 287 096
Reservering enligt stadgar	113 442	113 442
Reservering enligt stämmobeslut	0	113 442
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 928	0
Vid årets slut	1 593 494	1 513 980

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Nordea	1,050 %	2 035 000	2 035 000	2020-11-11
Nordea	2,500 %	2 045 000	2 105 000	2023-11-15
Nordea	1,400 %	3 474 975	3 474 975	2021-11-16
Nordea	0,900 %	2 158 000	2 194 000	2019-11-13
Summa skulder till kreditinstitut		9 712 975	9 808 975	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 218 000	-2 201 000	
		7 494 975	7 607 975	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 412 975 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 515 000	11 515 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 296	14 076
	Ränta	14 539	12 249
	Avgifter och hyror	106 294	87 216
		180 629	158 341

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Januari 2019 gör föreningen obligatoriska energideklarationen

SBC börjar projektering av innegård och fasadrenovering

Kodlåset skall bytas

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 3 2019



Emil Holtug
Ledamot



Elias Höckerfelt
Ledamot



Sari Nuttunen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019



Britt Marie Winthers
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 13

Org.nr 769604-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 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 *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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 24/4 2019



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor