

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2018



Bostadsrättsföreningen Naturporten
769615-8901

Brf Naturporten
Org nr 769615-8901

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastighetsbeteckning: Kulturministern 1

Adress: Ätravägen 14-20, 128 41 Bagarmossen

Byggnadsår: 2008

Byggföretag: Einar Mattsson Byggnads AB

Bostadsareal: 3 139 m

Tomtyta: 4 391 m

Antal lägenheter: 44 med 2 - 4 rum och kök

Antal medlemmar: 68

Antal parkeringsplatser: 32 varav 18 med motorvärmare

En underhållsplan antogs 2017

Nya stadgar antogs 2017-05-14

Hemsida: www.naturporten.bostadsrätterna.se

Facebook: www.facebook.com/groups/BRFNaturporten/

Styrelsen

Styrelsen har sitt säte i Bagarmossen.

Styrelsen har bestått av:

Karin Sjödin, ordförande

Bo Mannby, ekonomiansvarig

Carl Carnebro, sekreterare

Carl Nyström, ledamot

Oskar Kalm, suppleant

Stefan Lilja, suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Barbro Lilja, Inger Karlberg och Gun Larsson.

Revisor

För revision har BoRevision anlåtts.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Åkerlunds Fastighetsservice AB, fastighetsförvaltning

Brain Accounting AB, ekonomisk förvaltning

Bostadsrätterna, intresseorganisationer för bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna, intresseorganisation för fastighetsägare

eGain (värme)

Securitas, larm vid akuta fastighetsproblem

Fortum, värme och el

Stockholm Vatten och Avfall, sophantering

Lars Lundström Service, städning av trapphus

Keb Åkeri, snöröjning och sandning

Bengt G Olsson Plåtslageri, takskottning
Schindler Hiss AB, underhåll av hissar
Telia, telefon till hisslarm
Inspecta, inspektion av hissar
Comhem, kabelnät
Telenor, bredbandsnät med fiberanslutning
Swedbank, lån
Länsförsäkringar, försäkring
Stockholms stad, tomträtt
Låsmakarna, kopiering av nycklar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens inre arbete

Nio protokollförda sammanträden har hållits.

Arbetet i styrelsen styrs av en arbetsordning som reglerar dagordningen vid styrelsemötena, hantering av protokoll, sekretessfrågor, ordförandens, ekonomiansvariges och sekreterarens uppgifter, delegation, dokumentation samt information till föreningens medlemmar. Arbetsordningen uppdateras varje år.

En ledamot har deltagit i Bostadsrättsmässan, två ledamöter i en kurs om eGains värmesystem, en medlem i valberedningen i en kurs om valberedningens roll och uppgifter och internrevisorerna har gått en kurs om internrevisorns roll.

Skötsel av fastigheten

Teknisk förvaltare har varit Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Byggnaderna

Styrelsen genomförde den årliga besiktningen i början av april. Veckovis tillsyn görs av Åkerlunds fastighetsservice.

Mindre ingående besiktningar samt kontroll av brandsläckare genomfördes i samband med trädgårdsdagarna vår och höst.

Ventilationsfilter har inhandlats till samtliga lägenheter. Till lägenheterna på nedre botten i portarna 14 och 16 delas både standard och kolfilter ut för ventilerna mot vägen.

Armatyrerna framför hissarna har byggts om till LED-lampor.

En inspektion av samtliga balkonger har gjorts. Det finns sprickor i betongen på sex balkonger. I ett fall är sprickan genomgående och måste åtgärdas.

Vi har nu en pågående tvist med Einar Mattson rörande ovan nämnda sprickor samt problem med kaklade väggar i en del badrum.

Styrutrustningen till fläkten i port 14 byttes ut under sensommaren då den gamla gått sönder och bedömdes vara för gammal för att repareras.

Hjärtstartare har köpts in och monterats, en på bottenvåningen i varje trapphus. En kortare information om handhavande av dessa kommer att genomföras. Preliminärt sker detta i samband med årsmötet.



Utemiljön

Trivsel- och trädgårdsgruppen har bestått av 7 personer som arrangerat tre städdagar, en kräftskiva samt granresning med glögg och pepparkakor på gården vid advent.

Glädjande är att så många verkligen utnyttjar gården för lek och umgänge, den är en oas som vi kan vara tacksamma för att vi har.

Trivsel- och trädgårdsgruppen försökte i år locka fler boende med regelbundna arbetskvällar en gång i veckan.

Planteringarna - de nyplanterade perennerna vattnades i stort sett varje dag under sommaren.

Blomlådorna har i sedvanlig ordning skötts om och fick nya växter i takt med årstidernas växlingar.

Ett mindre, flyttbart, fotbollsmål har införskaffats.

Tallen till höger om port 14 har fällts och torra och döda grenar på tomtens övriga två tallar har tagits ner.

Parkbänkar och bord i lekparken har målats och ett av de mobila borden samt lekstugan reparerats. Klotterskyddet som skadades av nedfallande snömassor reparerades under våren.

Gräsklippningen - eftersom sommaren var ovanligt torr klipptes gräsmattan bara några få gånger.

Vid höstens städdag jämnades gräsmattan till medelst ett välbehövligt tillskott av 12 ton jord.

Sopbehållarna - det har visat sig att vi måste få ett godkännande från staden innan vi kan flytta dem. Ett dokument som i text och bild utförligt berättar vilken lösning vi tänkt oss har lämnats in och ärendet registrerades i våras. Det är oklart när vi kan få ett beslut i frågan.

Medlemsinformation

Föreningen har 68 medlemmar.

3 lägenheter har fått nya ägare.

Information till medlemmarna har lämnats genom informationsblad, anslag på anslagstavlor och på föreningens hemsida.

Under senhösten har en Facebook-grupp startats där medlemmarna kan lägga in information. Det ger oss som bor i husen en plattform av mer informell karaktär där medlemmarna kan kommunicera med varandra, lägga upp information av allmänt intresse etc.

Information ges även i följande dokument:

- Trivsel- och ordningsregler
- Bra att veta som medlem i Naturporten
- Tips rörande avlopp och ventilation

Dokumentet finns både i pappersform och på hemsidan.

Hemsidan uppdateras och förändras kontinuerligt.

Föreningens ekonomi

Lån, amorteringar och räntor

Räntorna kryper sakta uppåt, men långsammare än vad vi budgeterade för. Vi har fortsatt 3 lån hos Swedbank.

Räntenivåerna under 2018 har för de två "korta" lånen varierat mellan 0.487 och 0.737% för att stiga ytterligare vid omläggningen 28 december. Vid årsskiftet 2018/19 såg det ut som följer:

Belopp	Räntesats %	Bundet till	Löptid
5.500.000	0.923	2019-03-28	3 mån
5.700.000	0.893	2019-03-28	3 mån
4.300.000	1.22	2020-02-25	2 år

Vi har amorterat sammanlagt 1.300.000 sek under året (500.000 i mars, 500.000 i juni och 300.000 i september).

Styrelsens bedömning är att räntorna kommer att stiga långsamt under 2019. Frågan om vi skall binda lånen på längre tid diskuteras inom styrelsen, men än så länge ser vi ingen anledning att göra detta.

Kostnader 2018

Våra största utgiftsposter utgjordes även detta år av tomträttsavgälden, nästan 176.000 kr samt uppvärmning, drygt 300.000 kr. Snöröjning kostade 95.000 kr vilket är mer än genomsnittet men ändå en bra bit mindre än vad vi betalade de snörika åren 2010 och 2011.

Kassaflöde

På våra bankkonton hade vi i slutet av året 613.422 sek (Swedbank) och 249.484 (SBAB), sammanlagt 862.906 sek vilket är ungefär 175.000 mer än vad vi antog i budgeten. Även detta år kan vi tacka låga räntor och egna arbetsinsatser för detta. Färre reparationer och därmed lägre kostnader än budgeterat är ytterligare en bidragande faktor. Det var alltså inget problem att amortera 1.300.000 under året.

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u> <u>(prognos)</u>
Yttre fond, bokfört	137 407	187 319	687 319	1 187 319	1 687 319	2 187 319	2 687 319
Amortering, enl. EP ackumulerat	512 500	615 000	717 500	820 000	922 500	1 025 000	1 127 500
Amortering, faktiska ackumulerat	1 000 000	1 500 000	2 000 000	2 700 000	3 700 000	5 000 000	6 000 000
Kassabehållning	856 004	1 030 139	1 184 332	1 440 694	1 402 580	862 906	382 000
Lån	19 500 000	19 000 000	18 500 000	17 800 000	16 800 000	15 500 000	14 500 000

Våra amorteringar utöver vad som anges i EP uppgår till 4.872.500 sek vilket är en tillgång för att finansiera framtida underhåll. Detta belopp är som synes betydligt större än vad som bokförts i yttre fonden.

Historiska data

Utveckling enligt årsredovisningar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Samtliga belopp i tkr										
Nettoomsättning	2 342	2 326	2 342	2 360	2 360	2 360	2 360	2 358	2 358	2 358
avgifter	2 218	2 251	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262	2 262
parkeringsplatser	77	75	69	98	98	98	98	96	96	96
övriga intäkter	48	11								
Resultat efter finansiella poster	-374	-450	-586	-501	114	13	9	131	195	79
Eget kapital	69 984	69 534	68 932	68 431	68 545	68 558	68 567	68 698	68 894	68 894
Balansomslutning	90 902	90 486	89 321	89 014	88 403	87 976	87 437	87 014	86 250	85 021
Taxeringsvärde	9 000	47 800	47 800	47 800	51 400	51 400	51 400	54 000	54 000	54 000
varav byggnader		37 000	37 000	37 000	39 000	39 000	39 000	40 000	40 000	40 000
Soliditet i % (eget kapital/balansomslutning)	77	77	77	77	78	78	78	79	80	81
Årsavgift/kvm bostadsyta	707	717	721	721	721	721	721	721	721	721
Bankskuld/kvm bostadsyta	6 531	6 531	6 371	6 371	6 212	6 053	5 894	5 671	5 352	4 938
Banklån	20 500	20 500	20 000	20 000	19 500	19 000	18 500	17 800	16 800	15 500
Skuldkvot (skuld/omsättning)	9	9	9	8	8	8	8	8	7	7
Kapitaltillskott från medlemmar (amortering)			500		500	500	500	700	1 000	1 300

Eget kapital

	<u>Insatser fond</u>	<u>Yttre fond</u>	Balanserat <u>kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets början	70 615 000	1 687 319	-3 604 052	195 938
Disponeras enligt årsstämmobeslut			195 938	-195 938
Avsättning yttre fond		500 000	-500 000	
Årets resultat				78 996
Belopp vid årets slutt	70 615 000	2 187 319	-3 908 114	78 996

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	78 996
Balanserad vinst	-3 908 114
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-500 000
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-4 329 118</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs

-4 329 118

-4 329 118

✓

Resultaträkning	Not	2018	2017
		—	—
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 358 786	2 358 374
Övriga intäkter		2 647	-
Summa nettoomsättning	2	2 361 433	2 358 374
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-1 166 569	-1 171 420
Administrativa kostnader	4	-131 511	-151 891
Personalkostnader och arvoden		-136 088	-55 453
Avskrivningar	5	-681 649	-686 129
Administrationsomkostnader		-40 728	-
Summa fastighetskostnader		-2 156 545	-2 064 893
Rörelseresultat		204 888	293 481
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-279	-97 578
Ränteintäkter		1 899	35
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-127 512	-
Summa resultat från finansiella investeringar		-125 892	-97 543
Resultat efter finansiella poster		78 996	195 938
Årets vinst		78 996	195 938

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och tomträtt	6	84 087 321	84 768 970
Summa anläggningstillgångar		84 087 321	84 768 970
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		592	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 648	79 418
		71 240	79 485
<u>Kassa och bank</u>		862 906	1 401 590
Summa omsättningstillgångar		934 146	1 481 075
Summa tillgångar		85 021 467	86 250 045

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		70 615 000	70 615 000
Fond för yttre underhåll		2 187 319	1 687 319
Summa bundet eget kapital		72 802 319	72 302 319
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 908 114	-3 604 052
Årets vinst		78 996	195 938
Summa fritt eget kapital		-3 829 118	-3 408 114
Summa eget kapital		68 973 201	68 894 205
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 500 000	16 800 000
Leverantörsskulder		109 986	159 039
Skatteskulder		87 758	56 826
Övriga kortfristiga skulder		1 106	-3 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	349 416	343 241
Summa kortfristiga skulder		16 048 266	17 355 841
Summa eget kapital och skulder		85 021 467	86 250 046

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Tillämpning av de nya råden har inte haft någon effekt på företagets räkenskaper.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Eget kapital

Föreningen förvärvade tomträtten och en påbörjad husbyggnation genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång utgjordes av ovan sagda, ett s.k. paketerat köp. Till följd av då gällande redovisningsregler innebar det att fastigheten skrevs upp till marknadsvärde samtidigt som aktierna skrevs ner med motsvarande belopp. Uppskrivningen av fastigheten överfördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital och nedskrivningen av andelarna belastade den ansamlade förlusten i fritt eget kapital med motsvarande belopp. Föreningen har därför genom åren redovisat ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

FAR SRS policygrupp har redogjort för ett annat sätt att hantera denna situation i Red U9 Bostadsrätters förvärv av fastigheter via bolag. Här visas på ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv som gör det enklare att förstå föreningens ekonomiska ställning. I årets bokslut har en justering skett så att redovisningen görs enligt denna modell.

Uppskjuten skatt

Föreningen har vid bildandet förvärvat aktier för 9 500 000 kr, s.k. paketering. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld som ej redovisas då den ej kommer att realiseras.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

- Byggnader
- Maskiner och inventarier

% per år

0,75

20

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	2 261 784	2 261 784
P-platser	97 000	96 590
Övriga intäkter	2 649	-
Summa	<u>2 361 433</u>	<u>2 358 374</u>

Not 3 Driftkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	55 096	138 739
Snöskottning	80 723	53 097
Trädgårdsskötsel	27 188	3 600
Städning	75 600	90 400
Reparation/underhåll	77 799	102 251
Fastighetsel	38 891	44 469
Fjärrvärme	305 607	300 079
Vatten	70 886	67 861
Sophämtning	26 968	29 173
Tomträttsavgäld	175 900	244 206
Kabel-tv	28 299	35 279
Fastighetsförsäkring	31 100	27 957
Fastighetsavgift	58 828	28 930
Övrigt	113 684	5 379
Summa	<u>1 166 569</u>	<u>1 171 420</u>

Not 4 Administrativa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsarvode	20 525	20 000
Arvode kameral förvaltning	82 832	69 261
Övriga förvaltningskostnader	28 154	62 630
Summa	<u>131 511</u>	<u>151 891</u> 

Not 5 Avskrivning enligt plan

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnad	681 649	681 649
Inventarier	-	4 480
Summa	<u>681 649</u>	<u>686 129</u>

Not 6 Byggnader och tomträtt

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	90 886 596	90 886 596
	<u>90 886 596</u>	<u>90 886 596</u>
Akkumulerande avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-6 117 626	-5 435 977
- Årets avskrivning enligt plan	-681 649	-681 649
	<u>84 087 321</u>	<u>84 768 970</u>
Redovisat värde vid årets slut		
Taxeringsvärde byggnader:	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 000 000	14 000 000
	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
Summa		

Not 7 Förutbetalda kostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Länsförsäkringar	26 673	25 753
Tomträttsavgäld	43 975	43 975
Övrigt	-	4 400
	<u>70 648</u>	<u>74 128</u>
Summa		

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Löptid	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,923	2019-03-28	3 mån	5.500.000
Swedbank	0,893	2019-03-28	3 mån	5.700.000
Swedbank	1,22	2020-02-25	2 år	4.300.000
Totalt				15.500.000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fortum, fjärrvärme	40 871	46 177
Ellevio, el	-	4 219
Sthlm vatten och avfall	8 019	-
Förutbetalda hyror	193 777	206 734
Styrelsearvode	79 300	58 482
Revision	15 000	15 000
Räntor	10 173	5 565
Övrigt	2 276	7 064
Summa	<u>349 416</u>	<u>343 241</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>20 500 000</u>	<u>20 500 000</u>

Eventalförbindelser

-

- 2

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Ingående balans likvida medel, tkr	1 403	862	382
Årsavgifter	2 262	2 262	2 262
Hyresintäkter, p-platser	98	98	98
Summa nettoomsättning	2 360	2 360	2 360
Driftkostnader	1 475	1 600	1 650
Kassaflöde före planerat underhåll	885	760	710
Planerat underhåll		40	100
Räntekostnader	128	200	300
Amorteringar	1 300	1 000	400
Nyupptagna lån			
Kassaflöde för året	-541	-480	-90
Utgående balans, likvida medel	862	382	292

Kostnadsutveckling

Räntorna på våra lån har länge legat på en angenämt låg nivå. Framför oss kan vi se höjningar, men de blir förmodligen ganska blygsamma. Vi räknar med en ökning från en bit under 1% till 1.8% i slutet av 2019.

Driftskostnaderna ökar något för varje år. Framförallt kostnaden för uppvärmning steg rejält för november jämfört med samma månad 2017. Detta trots lägre förbrukning 2018.

Amorteringar och planerat underhåll

Under 2019 räknar vi med att kunna amortera 1.000.000 sek, därefter bör vi skapa ett utrymme för att sätta av drygt 500.000 per år för att hantera planerat underhåll. För de närmast kommande åren bör inte detta ge oss några svårigheter.

Årsavgifter

Vi räknar som nämnts ovan med måttliga räntehöjningar under 2019, att vi fortsätter sköta grönyterna och även utföra smärre underhållsarbeten själva. Mot den bakgrunden ser vi inget behov av att höja avgifterna under 2019.

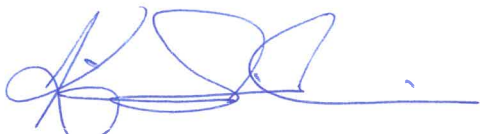
Kassans storlek

Våra kontanta tillgångar på Swedbank och SBAB bedöms fortfarande vara onödigt stora varför vi räknar med att amortera 1.000.000 sek under 2019.

Underskrifter

Ort, datum

Stockholm 2019-03-12



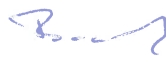
Karin Sjödin
Ordförande



Carl Carnebro
Sekreterare



Oscar Kalm
Suppleant



Bo Mannby
Ekonomiansvarig



Carl Nyström
Ledamot



Stefan Lilja
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

15/3 2019



Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Naturporten, org.nr. 769615-8901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Naturporten för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. 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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Naturporten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2018 valde BoRevision till revisor. Undertecknad är således inte med namn vald av stämman.

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 trygghetssätt.

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:

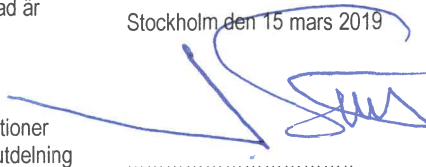
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och 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 15 mars 2019



Jörgen Götehed

BoRevision AB