

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a
Org.nr. 702001-9829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej avlämnats inom föreskriven tid.

Stockholm den 29 april 2019

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2018

BF SKRUVEN N:R 10 UPA
702001-9829

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

M

Dir 93
AP
25

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsföreningen registrerades 1925-12-19 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1989-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Skruven 10 byggdes 1926 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt det senaste taxeringsbeskedet 2754 kvm varav 2632 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1091 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har drabbats av två stycken vattenskador under året i bostäder/lägenheter. Föreningen har också reparerat portarna och genomfört ett partiellt byte av gamla stammar.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anndao Pilat	Ordförande
Andreas Öbrink	Kassör
Gabriel Johannesson	Vice Ordförande
Linnea Jungert	Sekreterare
Martin Gens	Ledamot
Josefin Leander	Suppleant

Revisor har varit Niclas Adersten.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda beslutsfattande sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utgått med 17 462 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 646	1 502	1 493	1 577
Resultat efter fin. poster	-900	-164	-160	94
Soliditet, %	-6	12	13	16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	843	-	-	843
Upplåtelseavgifter	688	-	-	688
Fond, yttre underhåll	695	-	65	760
Reservfond	29	-	-	29
Balanserat resultat	-1 499	-164	-65	-1 728
Årets resultat	-164	164	-900	-900
Eget kapital	592	0	-900	-308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 664 000
Reservering fond yttre underhåll	-65 000
Årets resultat	-900 000
Totalt	-2 628 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	-2 628 000
	-2 628 000

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter 

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 646	1 502
Rörelseintäkter		-2	0
Summa rörelseintäkter		1 644	1 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 955	-1 060
Övriga externa kostnader	8	-268	-251
Personalkostnader	9	-12	-37
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239	-251
Summa rörelsekostnader		-2 474	-1 599
Rörelseresultat		-830	-97
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70	-67
Summa finansiella poster		-70	-67
Resultat efter finansiella poster		-900	-164
Årets resultat		-900	-164

År AP
li 43

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 124	3 232
Maskiner och inventarier	12	1 371	1 502
Summa materiella anläggningstillgångar		4 495	4 734
Summa anläggningstillgångar		4 495	4 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		195	1
Övriga fordringar	13	676	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118	28
Summa kortfristiga fordringar		989	34
Kassa och bank			
Kassa och bank		24	639
Summa kassa och bank		24	639
Summa omsättningstillgångar		1 013	673
Summa tillgångar		5 508	5 407

A = AR
lj 41

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 531	1 531
Uppskrivningsfond		29	29
Fond för yttre underhåll		760	695
Summa bundet eget kapital		2 320	2 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 728	-1 499
Årets resultat		-900	-164
Summa fritt eget kapital		-2 628	-1 664
Summa eget kapital		-308	592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 924	4 233
Summa långfristiga skulder		4 924	4 233
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100	112
Leverantörsskulder		240	72
Övriga kortfristiga skulder		69	-7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	482	405
Summa kortfristiga skulder		892	583
Summa eget kapital och skulder		5 508	5 407

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Skruven N:r 10 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år
Installationer	5 - 40 år
Fasad	30 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	12	26
Årsavgifter, bostäder	1 599	1 454
Övriga intäkter	33	22
Summa	1 644	1 502

NA

AP
li 41

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	39	78
Snöskottning	2	7
Städning	62	61
Övrigt	0	99
Summa	103	245

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	14	0
Reparationer	970	99
Summa	983	99

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Vattenskada Ocab	142	0
Summa	142	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	47	38
Sophämtning	51	61
Uppvärmning	389	390
Vatten	61	58
Summa	548	547

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	83	76
Fastighetsskatt	84	81
Kabel-TV	11	11
Summa	178	168

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	7	6
Juridiska kostnader	41	0
Kameral förvaltning	80	78
Revisionsarvoden	34	23
Övriga förvaltningskostnader	107	144
Summa	268	251

11

A5
AP
Lj 97

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	7	33
Sociala avgifter	5	4
Summa	12	37

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	67
Summa	70	67

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 071	5 071
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 071	5 071
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 839	-1 731
Årets avskrivning	-107	-107
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 946	-1 839
Utgående restvärde enligt plan	3 124	3 232
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>593</i>	<i>593</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 518	21 518
Taxeringsvärde mark	40 000	40 000
Summa	61 518	61 518

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 323	3 289
Inköp	0	34
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 323	3 323
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 820	-1 677
Avskrivningar	-131	-144
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 952	-1 820
Utgående restvärde enligt plan	1 371	1 502

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
HoF Klientmedelskonto	673	0
Skattefordringar	2	4
Skattekonto	1	1
Summa	676	5

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	93	6
Förvaltning	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	22
Summa	118	28

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-02-22	1,45 %	5 024	0
Stadshypotek			0	2 317
Stadshypotek			0	243
Stadshypotek			0	1 050
Stadshypotek			0	735
Summa			5 024	4 345
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>100</i>	<i>112</i>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	402	320
Uppvärmning	51	0
Utgiftsräntor	8	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	77
Summa	482	405

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 074	5 074
Summa	5 074	5 074

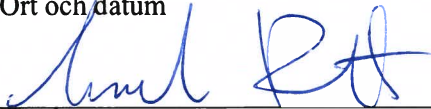
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Strax innan årsskiftet fallerade husets fjärrvärmecentral, därför har denna bytts mot en ny. Stora delar av utrustningen i tvättstugan har bytts ut mot nya maskiner.

Underskrifter

Stadshuset, 2019-04-27

Ort och datum



Anndao Pilat
Ordförande



Gabriel Johannesson
Vice Ordförande



Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 29

 Niclas Adersten
Revisor



Andreas Öbrink
Kassör



Linnea Jungert
Sekreterare
Suppleant för Martin Gens