

# Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

Brf Finnsta Gård

Org nr 769609-9147

Styrelsen för Brf Finnsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-28.

Föreningens fastighet, Finnsta 1:18, 1:19, 1:20 samt 1:21 bebyggdes 1973-74 och är belägen i Upplands Bro kommun. På fastigheten finns 48 st bostadshus innehållande 170 lägenheter, varav 19 hyreslägenheter, två miljöhus för källsortering, ett redskapsförråd och en ekonomibygnad innehållande tvättstuga, gemensamhetslokal samt föreningens kansli. Dessutom finns 92 garage och 98 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

48	st 2 rum och kök	
122	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 12 562 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75% av taxeringsvärdet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 245 211 (1 245 211) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-01-14 bestått av:

Ordinarie	Ingrid Pettersson Linda Petersson Ulf Pettersson Daniel Suilea Malin Aaraas	t o m 2018-06-01
Suppleanter	Elin Söderlind Magdalena Andersson	

Fram till föreningsstämman var Hans Ström och Magdalena Andersson ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Mathias Fredriksson	
Suppleant	Vakant	
Valberedning	Susan Simmons Tonny Sandberg Cassandra Bjelkelöv	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden (12 styrelsemöten, samt årsstämma). Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av en tillsatt arbetsgrupp samt av medlemmarna själva. Det finns en 20-årig underhållsplan upprättad 2015 för föreningen.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 308 789 kronor för bostadsrätterna samt 32 331 kronor för hyresrätterna.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 338 657 kronor vilket bl a avser rörinspektion, fällning av träd samt plantering av nya, upprustning av lekplats, utbyte av armaturer till LED samt ventilationsarbeten, i och med utförd OVK-besiktning, utfört av Upplands Ventilationstjänst AB.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång***

I samband med årets revision har det framkommit uppgifter om att styrelsen kan ha fattat beslut utan att styrelsen var behörigt beslutsbar. Styrelsen har av den anledningen haft ett extra insatt styrelsemöte för att behandla de frågor som uppstått. Baserat på den utredning styrelsen genomförde har de noterat att det har förekommit beslut som inte har dokumenterats på ett tydligt och konkret sätt. Av den anledningen har styrelsen för avsikt att se över sina rutiner och påbörja ett arbete för att säkerställa att styrelsebesluten blir dokumenterade på ett tydligt sätt.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsens sammansättning förändrats med anledning av styrelsens ordförande hastiga bortgång och kassörens eget utträde. Det har medfört att styrelsens två suppleanter fått ersätta de två ledamöternas vakanta platser.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 16 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelser. Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen hade vid årets slut 197 st (199 st) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Nettoomsättning (tkr)	10 555	10 409	10 459	10 634
Resultat efter finansiella poster (tkr)	717	1 169	219	1 438
Soliditet (%)	69	67	62	59
Kassalikviditet (%)	712	842	498	719
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	8 000	387	387	387
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	11 027	3 027	2 694	2 253
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	720	720	720	720
Lån kronor per kvm yta	2 388	2 547	2 863	3 264

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	35 712 218	19 279 629	3 026 742	7 810 910	1 168 672
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			8 000 000	-8 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 168 672	-1 168 672
Upplåtelse av ny bostadsrätt	49 117	1 732 883			
Årets resultat					717 262
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 761 335</b>	<b>21 012 512</b>	<b>11 026 742</b>	<b>979 582</b>	<b>717 262</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	979 582
årets vinst	717 262
	<b>1 696 844</b>
disponeras så att till yttre reparationsfond överföres	387 000
i ny räkning överföres	1 309 844
	<b>1 696 844</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		10 554 686	10 408 816
Övriga rörelseintäkter		113 528	62 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 668 214</b>	<b>10 471 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-8 019 685	-7 129 552
Övriga externa kostnader	5	-294 499	-418 192
Personalkostnader	6	-390 400	-392 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-934 768	-1 084 651
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 639 352</b>	<b>-9 025 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 028 862</b>	<b>1 445 908</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 593	35 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 193	-312 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-311 600</b>	<b>-277 236</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>717 262</b>	<b>1 168 672</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>717 262</b>	<b>1 168 672</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>717 262</b>	<b>1 168 672</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	88 819 977	89 737 245
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	70 000	87 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 889 977</b>	<b>89 824 745</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 889 977</b>	<b>89 824 745</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		467	6 779
Övriga fordringar	9	3 167 113	3 008 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	266 392	262 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 433 972</b>	<b>3 277 506</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 906 548	7 132 240
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 906 548</b>	<b>7 132 240</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 340 520</b>	<b>10 409 746</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 230 497</b>	<b>100 234 491</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser	11	56 773 847	54 991 847
Yttre reparationsfond		11 026 742	3 026 742
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 800 589</b>	<b>58 018 589</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		979 582	7 810 910
Årets resultat		717 262	1 168 672
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 696 844</b>	<b>8 979 582</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 497 433</b>	<b>66 998 171</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	30 000 000	32 000 000
Övriga skulder		0	580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>32 000 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		114 930	83 696
Skatteskulder		438 821	29 451
Övriga skulder	14	44 396	51 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 134 917	1 070 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 733 064</b>	<b>1 235 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 230 497</b>	<b>100 234 490</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 028 862	1 445 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		934 768	1 084 651
Erhållen ränta		17 321	23 708
Erlagd ränta		-282 018	-324 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 698 933</b>	<b>2 230 001</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-37 776	-5 250
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		451 150	-104 202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 112 307</b>	<b>2 120 550</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-580	580
Amortering av fastighetslån		-2 000 000	-3 965 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		1 782 000	5 403 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-218 580</b>	<b>1 438 580</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 893 727</b>	<b>3 559 130</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 140 672	6 581 542
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>12 034 399</b>	<b>10 140 672</b>



## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### **Föreningens fond för planerligt underhåll**

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 80-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I kassaflödesanalysen redovisas klientmedlet som likvida medel istället för förändring av rörelsekapital. Anledningen är att klientmedelskontot är jämförbart med ett bankkonto då föreningens samtliga in- och utbetalningar sker via detta konto.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Hyresintäkter bostäder	1 399 548	1 548 193
Hyresrabatt hyresintäkter bostäder	-5 400	-5 490
Hyresintäkter garage och p-platser	566 377	567 237
Årsavgifter bostäder	8 021 347	7 907 092
Hyresbortfall ./.	-3 730	-166 886
Debiterade avgifter	653 975	557 828
Övriga ersättningar och intäkter	32 024	27 345
Hyresintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	4 073	842
Försäkringsersättningar	0	35 073
	<b>10 668 214</b>	<b>10 471 234</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löpande reparationer	341 120	847 824
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 338 657	557 232
	<b>1 679 777</b>	<b>1 405 056</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Besiktning / Serviceavtal	51 099	41 186
Yttre skötsel / Snöröjning	108 726	199 388
Fastighetsel	847 741	725 657
Uppvärmning	2 307 537	2 253 855
Vatten	721 918	620 879
Sophämtning	417 990	467 404
Bevakning	22 501	20 134
Fastighetsförsäkring	369 045	350 043
Självrisk/reparation försäkringsskador	143 793	73 923
Hyressättningsavgift	13 391	14 086
Fiber / Internet	176 488	172 737
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	1 159 680	785 205
	<b>6 339 909</b>	<b>5 724 497</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Administration, kontor och övrigt	61 239	60 120
Revisionsarvode	19 500	18 875
Möteskostnad stämma	6 000	0
Förvaltningsarvode	180 592	164 015
Övriga externa tjänster/kostnader	10 768	143 450
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 400	31 732
	<b>294 499</b>	<b>418 192</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Styrelsearvode	170 000	170 000
Löner övriga	152 000	153 100
Sociala avgifter	68 200	69 630
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	<b>390 400</b>	<b>392 930</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	62 124 174	62 124 174
Omklassificeringar markanläggning	974 584	974 584
Ingående anskaffningsvärden mark	37 916 249	37 916 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 015 007</b>	<b>101 015 007</b>
Ingående avskrivningar	-10 855 444	-9 820 779
Ingående avskrivningar markanläggning	-422 318	-389 832
Omklassificeringar markanläggning	-32 486	-32 486
Årets avskrivningar	-884 782	-1 034 665
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 195 030</b>	<b>-11 277 762</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 819 977</b>	<b>89 737 245</b>
Taxeringsvärden byggnader	78 464 000	52 334 000
Taxeringsvärden mark	76 160 000	52 360 000
	<b>154 624 000</b>	<b>104 694 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	175 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 000</b>	<b>175 000</b>
Ingående avskrivningar	-87 500	-70 000
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 000</b>	<b>-87 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 000</b>	<b>87 500</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	39 263	9
Avräkningskonto klientmedel	3 127 850	3 008 432
	<b>3 167 113</b>	<b>3 008 441</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-08-31	2017-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 589	250 755
Upplupna ränteintäkter	10 803	11 531
	<b>266 392</b>	<b>262 286</b>

**Not 11 Medlemsinsatser**

	2018-08-31	2017-08-31
Inbetalda insatser	40 315 346	40 315 346
Upplåtelseavgifter (BRF)	21 792 006	20 059 123
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-779 494	-779 494
Ej inbetalda insatser	-4 554 011	-4 603 128
	<b>56 773 847</b>	<b>54 991 847</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Stadshypotek AB	0,670	Avslutat	0	9 000 000
Stadshypotek AB	1,070	2019-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	0,85	Avslutat	0	1 000 000
Stadshypotek AB	0,85	Löpande	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,99	2019-10-30	6 000 000	0
Sparbanken Enköping	1,05	Avslutat	0	15 000 000
Sparbanken Enköping	0,86	Löpande	5 000 000	0
Sparbanken Enköping	1,14	2020-06-30	10 000 000	0
			<b>30 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 000 000 kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	63 217 000	63 217 000
	<b>63 217 000</b>	<b>63 217 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mervärdesskatt	7 201	5 551
Källskatter	22 140	22 590
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	15 055	15 165
Övriga skulder	0	8 556
	<b>44 396</b>	<b>51 862</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner och arvoden	15 668	19 200
Upplupna sociala avgifter	4 923	6 033
Upplupna räntekostnader	59 438	13 264
Förskottsbetalda hyror och avgifter	838 639	834 350
Upplupna uppvärmningskostnader	27 049	37 463
Upplupna elavgifter	68 007	49 407
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 193	93 014
	<b>1 134 917</b>	<b>1 070 731</b>

### Not 16 Likvida medel

	2018-08-31	2017-08-31
Kassamedel	2 399	5 849
Banktillgodohavanden	8 904 149	7 126 391
Avräkning Klientmedel	3 127 850	3 008 432
	<b>12 034 398</b>	<b>10 140 672</b>


### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har under hösten påbörjat en utredning angående förändring av våra tak, så att de får en viss lutning istället för att vara platta. Vi planerar även för solceller i samband med detta. Förändringen av belysningen i området till mer miljövänlig ledarmatur pågår. Föreningen har spolat och filmat spillvattenledningarna i hela området för att utröna underhållsbehovet. Förväntad livslängd är 40-50 år. Styrelsen tillsammans med entreprenörer kommer under de närmaste åren införa reparationsaktiviteter i den långsiktiga underhållsplanen.

Bro 20190207

  
Ingrid Pettersson

  
Daniel Suilea

  
Magdalena Andersson

Elin Söderlind

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-09



Mathias Fredriksson  
*Ackrediterad revisor*



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Finnsta gård**  
Org.nr 769609-9147

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Finnsta gård för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018-08-31 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 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-12-13 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 Finnsta gård för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker jag att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

De protokoll som har förts vid styrelsesammanträdena i Brf Finnsta Gård är i flera fall bristfälligt avfattade. Protokollen är i vissa fall formulerade på ett sådant sätt att det inte går att utläsa den närmare innebörden av vad som har beslutats. Vissa beslut förefaller överhuvudtaget inte ha protokollförts. I vissa fall står därtill det som anges i protokollen i strid med uppgifter som har framkommit inom ramen för revisionen. I vissa fall har enskild styrelseledamot rättshandlat för föreningens räkning utan att styrelsen fattat beslut om sådant handlande alternativt har styrelsen förhållit sig passivt till sådan enskild styrelseledamots handlande och därigenom tillåtit det ske. Detta leder sammantaget till bedömningen att underlaget är så bristfälligt att det inte är möjligt att bedöma om någon styrelseledamot har gjort sig skyldig till ersättningsgrundande åtgärd eller underlåtenhet.

I lagen om ekonomiska föreningar finns bl.a. regler avseende styrelsens ansvar för intern kontroll och löpande förvaltning.

Styrelsen har agerat uppsåtligt eller oaktsamt genom ovan nämnda brister avseende protokollföring och enskild styrelseledamots handlande. Det kan inte uteslutas att ett bättre internkontrollsystem (i form av t.ex. interna styrdokument som arbetsordning, rutiner kring styrelsens arbete, beredning av beslut, beslutsfattande och uppföljning av beslut m.m.) hade motverkat bristerna i styrelsens förvaltning och protokollförda beslut, eller medfört att bristerna hade upptäckts.

Det kan inte heller uteslutas att det finns ett direkt orsakssamband mellan bristerna i styrelsens rutiner för beslutsfattande och kontrollsystem samt huruvida det har medfört en ekonomisk skada för föreningen för det fall sådan skada konstateras.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

### **Anmärkingar**

Jag har hos styrelsen påtalat väsentliga brister i föreningens förvaltning avseende styrelsens arbete och plikten att föra protokoll över fattade beslut samt att beslut ska fattas av styrelsen och inte av enskild styrelseledamot. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter i enlighet med 7 kap. 4 §, 24 § och 35 § lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 februari 2019

Mathias Fredriksson  
Auktoriserad revisor