



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Org.nr. 716421–3527

Styrelsen lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

716421-3527

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen (716421-3527) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmän information om föreningens verksamhet

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och föreningens firma tecknas av styrelseledamöter två i förening.

Föreningen äger fastigheterna Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20 och 21 i Stockholms kommun vilket omfattar adresserna Per Lindeströms Väg 87-93, 109-119 och Sten Bergmans väg 1-65. Bostadsrättsföreningen Sjöfararens fastigheter byggdes runt 1940 och 1989/90 och marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
170	Lägenheter, bostadsrätt
5	Lägenheter, hyresrätt
1	Lokaler

På föreningens fastighet finns 86 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-24.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	
Johan Wetterhorn	Ordförande
IngMarie Jonsson Marshall	Kassör
Simon Sani	Sekreterare
Niklas Engman	Ledamot
Kristian Arvidsson	Ledamot
Ann-Cathrin Hammarström	Ledamot
Kåre Strand	Ledamot
Elisabet Karlsson Rådelius	Ledamot
Sofie Andersson	Ledamot avgick 2017-07-01

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Hans-Olof Olsson, SamRev Revisionsbyrå. I valberedningen har Carina Lindgren och Tomas Gardelin ingått.

Underhåll, investeringar och andra åtgärder under 2018

Medlemsinformation Antalet medlemmar var vid årets slut 255 st. Antalet lägenheter som omsattes var 24 st.

Energiprojekt Det omfattande VVS-projektet som pågått sedan 2015 har under 2018 nått sista etapp 3 som inleddes våren 2018 och slutbesiktigades sista kvartalet 2018. Besiktning underkändes av föreningens oberoende besiktningsman och av styrelsen. För de brister som ej godkändes genomförs åtgärder och ny slutbesiktning kommer att göras 2019. Föreningens avtal gör att föreningen ej behöver stå för den extrakostnad ombesiktning innebär.

Belysning Styrelsen upphandlade ny utomhus- och trapphusbelysning 2018.

Återvinningsrum Styrelsen har avtalat rengöring av alla återvinningsrum 2 gånger per år.

Bredband Nytt avtal tecknat med Ownit AB kvartal 4 2018, kopplas in kvartal 1 2019. ComHem avtal löper med TV baspaket.

Staketrenovering Staketrenovering påbörjades och kommer fortsätta under 2019.

Ekonomi Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2018 och ingen höjning planeras i dagsläget. För sammanställning av föreningens lån, se not 10.

Förvaltning Under 2018 har den ekonomiska förvaltningen utförts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har utförts av Driftia AB. Utemiljö för vinter och sommarunderhåll har utförts av Tingvalla Mark AB.

Medlemsengagemang Bostadsrättsföreningen Sjöfararen är en stor förening med många medlemmar och styrelsen vill rikta ett särskilt tack till de medlemmar som på olika sätt bidrar och bidragit i föreningsarbetet vilket är mycket värdefullt för vår förening och alla medlemmar.

Ekonomi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	10 986	10 869	10 301	10 282	10 271
Resultat efter fin. poster (tkr)	-97	149	-596	-256	-896
Soliditet (%) (eget kapital/tillgångar)	68	68	68	68	68
Lån per kvadratmeter, kr/m ² (Långfristiga skulder/bostadsrättsyta)	5 890	5 890	5 966	6 056	6 047
Årsavgift per kvadratmeter, kr/m ²	673	652	641	641	641

Handwritten signature and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

716421-3527

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 697 271	15 709 569	5 697 692	-8 153 517	149 007	174 100 022
Disposition enl föreningsstämma: -Förändring av fond för yttre underhåll			679 425	-679 425		
-Balanseras i ny räkning				149 007	-149 007	
Årets resultat					-96 849	-96 849
Belopp vid årets utgång	160 697 271	15 709 569	6 377 117	-8 683 935	-96 849	174 003 173

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-8 683 935
Årets resultat	-96 849
Totalt	-8 780 784

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	761 442
Balanseras i ny räkning	-9 542 226
Totalt	-8 780 784

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
Handwritten initials: "pe", "Hand", "inf", "KS", "SS", "ME".

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 986 239	10 869 153
Övriga rörelseintäkter	3	33 185	2 631
Summa rörelseintäkter		11 019 424	10 871 784
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-7 218 659	-6 886 888
Övriga externa kostnader	6	-85 682	-41 545
Personalkostnader och arvoden	5	-175 446	-166 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 073 167	-3 076 273
Summa rörelsekostnader		-10 552 954	-10 171 281
Rörelseresultat		466 470	700 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280	432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 600	-551 929
Summa finansiella poster		-563 320	-551 497
Resultat efter finansiella poster		-96 850	149 006
Resultat före skatt		-96 850	149 006
Årets resultat		-96 849	149 007

Handwritten notes in blue ink:

Handwritten initials and numbers: "ach", "MS", "SS", "NE", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	245 231 905	245 902 534
Inventarier, maskiner och installationer	8	28 895	12 479
Pågående nyanläggningar		6 018 580	-
Summa materiella anläggningstillgångar		251 279 380	245 915 013
Summa anläggningstillgångar		251 279 380	245 915 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 526	19 372
Övriga fordringar		136 170	49 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 673	313 936
Summa kortfristiga fordringar		559 369	383 095
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		3 965 392	8 710 064
Summa kassa och bank		3 965 392	8 710 064
Summa omsättningstillgångar		4 524 761	9 093 159
SUMMA TILLGÅNGAR		255 804 141	255 008 172

Hand. Ks ol
SS
NE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 697 271	160 697 271
Fond för yttre underhåll		6 377 117	5 697 692
Övriga fonder		15 709 569	15 709 569
Summa bundet eget kapital		182 783 957	182 104 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 683 935	-8 153 517
Årets resultat		-96 849	149 007
Summa fritt eget kapital		-8 780 784	-8 004 510
Summa eget kapital		174 003 173	174 100 022
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	78 508 860	78 508 860
Summa långfristiga skulder		78 508 860	78 508 860
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		966 032	921 533
Skatteskulder		21 982	21 103
Övriga skulder		30 070	82 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 274 024	1 373 948
Summa kortfristiga skulder		3 292 108	2 399 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 804 141	255 008 172

Wade
ach
Ks
Sj
ME

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,25%	(1,25%)
Stamreovering	2,50%	(2,5%)
Undercentral	5%	(5%)
Värmepump	5%	(5%)
Styr o Regler utrustning	5%	(5%)
Porttelefonanläggning	10%	(10%)
VVS	5%	(5%)
Motorvärmare	10%	(10%)
Maskiner	10%/20%	(10%/20%)
Inventarier	10%/20%	(10%/20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten signatures and initials:
Wael, Kuf, SS, KE

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	9 169 782	9 169 848
Hyror	1 770 051	1 666 233
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 406	33 072
	10 986 239	10 869 153

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt (inredn/kök)	33 185	2 631
Summa	33 185	2 631

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	249 685	287 397
Städning	337 555	351 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 358	63 750
Trädgårdsskötsel	200 481	236 751
Snöröjning	161 381	41 346
Reparationer	1 218 767	619 017
El	505 280	436 181
Uppvärmning	1 529 966	1 526 244
Vatten	351 069	335 403
Sophämtning	246 672	246 897
Försäkringspremie	115 105	118 395
Självrisk	18 114	22 100
Tomträttsavgäld	915 975	908 100
Fastighetsavgift bostäder	233 975	230 125
Fastighetsskatt lokaler	42 140	42 140
Övriga fastighetskostnader	91 240	44 376
Kabel-tv/Bredband/IT	259 241	339 029
Förvaltningsarvode ekonomi	203 087	196 048
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 087	1 206
Panter och överlåtelse	61 969	52 748
Juridiska åtgärder	4 225	4 250
Övriga externa tjänster	39 297	43 865
	6 859 669	6 146 868
Underhåll		
Installationer	10 955	-
Hissar	-	106 164
Gård	348 035	-
Övrigt	-	633 856
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 218 659	6 886 888

Handwritten signature and initials:
 Vårh
 SS
 ME

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	133 500	126 750
Sociala kostnader	41 946	39 825
	<u>175 446</u>	<u>166 575</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	17 407	17 316
Konsultarvode	37 275	-
Revisionarvode	31 000	24 229
Summa	<u>85 682</u>	<u>41 545</u>

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	248 677 895	248 677 895
-Ombyggnad	4 154 583	4 154 583
-Staket	664 659	664 659
-Värmeanläggning	547 835	547 835
-Bredband	730 848	730 848
-Styr och reglerutrustning	71 816	71 816
-Undercentral	541 129	541 129
-Lägenhet	135 915	135 915
-Markinventarier	71 816	71 816
-Porttelefonanläggning	3 122 019	3 122 019
-VVS	7 786 825	5 389 534
-Motorvärmare	302 126	302 126
	<u>266 807 466</u>	<u>264 410 175</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 507 641	-15 439 728
-Årets avskrivning enligt plan	-3 067 920	-3 067 913
	<u>-21 575 561</u>	<u>-18 507 641</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>245 231 905</u>	<u>245 902 534</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	145 950 000	145 950 000
Mark	107 864 000	107 864 000
	<u>253 814 000</u>	<u>253 814 000</u>
Bostäder	249 600 000	249 600 000
Lokaler	4 214 000	4 214 000
	<u>253 814 000</u>	<u>253 814 000</u>

Handwritten signature and initials:
V. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z. AA. AB. AC. AD. AE.

Not 8 Maskiner, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	975 502	975 502
-Nyanskaffningar	21 663	-
	<u>997 165</u>	<u>975 502</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-963 023	-954 663
-Årets avskrivning enligt plan	-5 247	-8 360
	<u>-968 270</u>	<u>-963 023</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 895	12 479

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Plusgiro	1 251 492	4 204
Nordea företagskonto	-	1 271 542
Nordea Sparkonto	1 583 204	1 583 204
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 130 696	5 851 114
Summa	3 965 392	8 710 064

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	0,87%	39 508 860		39 508 860
Nordea hypotek	2019-11-13	0,90%	20 000 000		20 000 000
Stadshypotek		0,35%	19 000 000		19 000 000
			<u>78 508 860</u>	-	<u>78 508 860</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	113 907 000	113 907 000
Summa ställda säkerheter	113 907 000	113 907 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signature and date:
Sjöfararen
88 13
1E-

Underskrifter

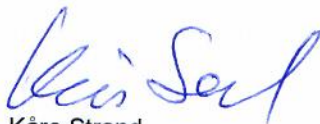
Stockholm 2019-04-05



Johan Wetterhorn



IngMarie Marshall



Kåre Strand



Simon Sani



Ann-Cathrin Hammarström



Niklas Engman




Elisabet Karlsson Rådelius



Kristian Arvidsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-12



Hans Olof Olsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Org.nr 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen 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 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 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 12 april 2019

Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor