Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1

769625-0948

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet
Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 har sitt säte i Sollentuna och är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2012 och nya bestämmelser i stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-26.
Föreningens fastigheter består av 12 byggnadskroppar belägna på adresserna Dalbovägen 2A-E, 4A-D, 6A-C samt Strandvägen 4A-E, 6. Fastigheten bebyggdes 19501990 och har värdeår 1990.

Lägenheternas och lokalernas yta
Den totala byggnadsytan uppgår till 4 339 kvm, varav 3 923 kvm utgör lägenhetsyta och 416 kvm lokalyta. I föreningen finns 60 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till de boende. Föreningen har i dagsläget 65 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt. Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett gemensamt bostadsrättstillägg som innebär att bostadsrättshavaren ska få ekonomisk hjälp vid skada.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal avseende teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel med Effekt Konsult & Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har under året haft en anställd som tagit hand om den ekonomiska delen.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten, exklusive avskrivningar. Årsavgiften vid årets slut uppgick till 625 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 50 251 000 kr) 150 753 kr per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, amorteringsvillkor framgår av not 11.

Medlemsinformation
Medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 93 medlemmar. Under året har 4 upplåtelser av hyresrätt med bostadsrätt samt 2 upplåtelser lokaler med bostadsrätt skett.
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 138 kr (2,5 % prisbasbelopp)
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 455 kr per lån (1% prisbasbelopp).

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgift till 13 ordinarie, 1 konstituerande samt 7 extra möten. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Styrelsen under verksamhetsåret

2018-01-01---2018-05-15

Larissa Bastos, ordförande
Anders Friström, sekreterare
Jessica Lindberg, vice ordförande
Svetlana Annenkova, kassör
Gunilla Mårdh, suppleant
Johan Täppmark, suppleant

2018-05-15--2018-12-31

Jessica Lindberg, ordförande
Mats Åkesson, ledamot
Svetlana Annenkova, kassör
Susanne Wesström, ledamot
Gianfranco Alongi, suppleant
Mimmi Grybb , suppleant
Steve Dahlfors, suppleant

Revisor
Felicia Krusell, RSM Stockholm AB

Valberedning
Fredrik Sandberg och Johan Täppmark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har följande händelser skett i föreningen:

- Det nya elektroniska låssystemet för trapphusportar och det nya trådlösa porttelefonsystemet har installerats och varit i drift sedan maj 2018.
- Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter och lokaler.
- Påbörjat målning av burspråk.
- Upplåtelse av fyra hyresrätter med bostadsrätt samt upplåtelse två lokaler med bostadsrätt har skett.
- Ventilationsrengöring/ injustering har genomförts dock kunde inte OVK slutföras på grund av vissa problem med ventilationen i en del av fastigheten. En rad åtgärder har under december 2018 vidtagits och fortsatt under 2019. Målet efter dessa åtgärder är att OVK ska vara genomfört och godkänt.
- Det inträffade vattenskador i föreningens fastighet under 2018. En lägenhet hade problem med luftrören, och efter mätningar via Aquademica framkom att det i grund under fastigheten var mycket fukt. Det togs fram en åtgärdsplan som slutade med att man satte en grundvattenpump i utrymmet samt en avfuktare stationär. Man plastade in hela utrymmet och tog bort organiskt material samt tätade rörgenomföringar upp i fastigheten.
  Mätningar utförs sedan efter plan med Aquademica.
  Inblandade företag: Hellströms Rör, Aquademica, Anticimex.
- En större vattenskada inträffade på grund av pump i pumpgrop gick sönder och vatten från tvättstuga mm svämmade över källare och pannrum. Avlopp ut från fastigheten hade gått isär och orsakat mer vatten in i pannrum. Föreningen blev tvungen att byta avlopp från pannrum ända ut till gatan med grävning schaktning mm som följd, blev ett större arbete som försäkringsbolaget var inblandat.
- Det blev även en skada när avlopp i tak på tvättstuga började läcka så rörmokare fick bila upp tak och byta rör och gren i bjälklaget. Inblandade företag, Lövhagen Mark & Trädgård, Stadens Energiteknik AB, RSA Bygg & Fastighetsservice AB,samt Corvara fuktmätningar.

  Både ventilationsproblem samt ovan skador orsakade extra kostnader, se information i not 4 i årsredovisningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2018-12-31	*2017-12-31*	*2016-12-31*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Nettoomsättning	3 417 151	3 526 494	3 585 064	3 946 938	3 872 862
Resultat efter finansiella poster	-1 939 358,0	-1 174 965,0	-832 041,0	-2 171 247,0	-1 776 975,0
Soliditet %	55,0	54,0	55,0	54,0	53,0

Definitioner: se not 14

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Vid årets början	70 488 556	2 412 965	441 285	-6 895 694	-1 174 965	65 272 146
Inbetalda insatser	2 911 803	1 368 197				4 280 000
Disposition enl årsstämmobeslut			*150 753*	*-1 325 718*	*1 174 965*	-
Årets resultat					-1 939 358	-1 939 358
Vid årets slut	**73 400 359**	**3 781 162**	**592 038**	**-8 221 412**	**-1 939 358**	**67 612 788**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande dispostion:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-8 221 412
Årets resultat	-1 939 358
Summa	**-10 160 770**
Disponeras för	
Till yttre fond avsätts	150 753
Balanseras i ny räkning	-10 311 523
Summa	**-10 160 770**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter och hyresintäkter	*2*	3 417 151	3 526 494
Övriga rörelseintäkter	*3*	154 432	40 250
Summa rörelseintäkter		3 571 583	3 566 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga rörelsekostnader	*4,5*	-2 967 012	-1 996 365
Personalkostnader	*6*	-198 352	-179 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 464 566	-1 433 176
Summa rörelsekostnader		-4 629 930	-3 609 019
Rörelseresultat		-1 058 347	-42 275
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	-	4 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-881 011	-1 137 445
Summa finansiella poster		-881 011	-1 132 690
Resultat före skatt		-1 939 358	-1 174 965
Årets resultat		-1 939 358	-1 174 965

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	113 545 936	114 747 626
Inventarier, verktyg och installationer	*10*	974 052	723 844
		114 519 988	115 471 470
Summa anläggningstillgångar		114 519 988	115 471 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 530	73 683
Avräkning för skatter och avgifter		33 231	34 793
Övriga fordringar		12 713	68 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 229	36 059
		133 703	213 028
Kassa och bank		7 517 608	4 774 886
Summa omsättningstillgångar		7 651 311	4 987 914
SUMMA TILLGÅNGAR		122 171 299	120 459 384

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 181 521	72 901 521
Fond för yttre underhåll		592 038	441 285
Summa bundet eget kapital		77 773 559	73 342 806
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 221 413	-6 895 695
Årets resultat		-1 939 358	-1 174 965
		-10 160 771	-8 070 660
Summa eget kapital		67 612 788	65 272 146
Långfristiga skulder	*11*		
Övriga skulder till kreditinstitut		53 877 269	54 283 019
Övriga långfristiga skulder		-405 700	-457 794
		53 471 569	53 825 225
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		405 700	457 794
Leverantörsskulder		100 627	332 273
Övriga kortfristiga skulder		4 221	9 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	576 394	562 268
		1 086 942	1 362 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 171 299	120 459 384

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller föreningen. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
I föreningens fastighet ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastighet redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och avskrivningar.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnad) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar och ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.
Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

- Stomme	1,0%
- Stammar	2,5%
- Tak	2,0%
- Fasad	3,3%
- Fönster	2,5%
- Inre ytskickt (golv, väggar, innertak)	5,0%

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar görs utifrån följande:

Materiella anläggningstillgångar	*År*
Fastightesförbättringar	2,5%-10%
Markanläggningar	4%
Installationer	4%- 6,67%
Inventarier och verktyg	7,98%

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 167 188	2 124 454
Hyresintäkter bostäder	451 506	559 642
Hyresintäkter lokaler	617 340	676 162
Hyresintäkter parkering	167 041	155 643
Övriga intäkter	14 076	10 593
Summa	**3 417 151**	**3 526 494**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Försäkringsersättning	154 432	40 250
Summa	**154 432**	**40 250**

Not 4 Drift

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastightesskötsel och teknisk förvaltning inkl städ	206 094	214 031
Yttre skötsel	55 211	103 135
Fastightesel	146 384	142 754
Fjärrvärme	618 936	567 516
Vatten	93 037	109 085
Sophämtning	109 943	118 146
Reparation och underhåll	289 436	260 691
Snöröjning och sandning	68 564	63 365
Försäkring	95 559	88 478
Fastightesskatt	129 437	127 875
Kostnader fastighetsskador	394 989	
OVK	372 303	
Stamspolning	74 875	
Summa	**2 654 768**	**1 795 076**

Not 5 Fastighetsadministration

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Programvaror och förbrukningsmaterial	5 873	6 875
Revisionsarvode	29 750	24 500
Årsatämma	2 500	3 000
Konsultarvode	129 885	117 975
Mäklararvode upplåtelse	120 425	
Bank-och postkostnader	3 497	2 905
Övrigt	20 314	46 034
Summa	**312 244**	**201 289**

Ökade kostander för konsultarvoden samt mäklararvode berodde på följande aktiviter:

- Upplåtelse 4 lägenheter med bostadsrätt
- Upplåtelse 2 lokaler med bostadsrätt

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Kvinnor	1	1
Totalt	**1**	**1**

Löner och andra ersättningar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Löner och andra ersättningar	60 000	60 000
Styrelsearvode	90 930	76 659
Summa	**150 930**	**136 659**
Socialla kostnader	47 422	42 909
Summa	**198 352**	**179 568**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Ränteintäkter, övriga	-	4 755
Summa	**-**	**4 755**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Räntekostnader, fastighteslån	881 011	1 137 445
Summa	**881 011**	**1 137 445**

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	119 645 173	119 645 173
-Nyanskaffningar	212 459	
Vid årets slut	119 857 632	119 645 173
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-4 897 547	-3 488 175
-Årets avskrivning	-1 414 149	-1 409 372
Vid årets slut	-6 311 696	-4 897 547
Redovisat värde vid årets slut	**113 545 936**	**114 747 626**
Varav mark	**36 561 643**	**36 561 643**
Redovisat värde byggnader	76 792 104	77 984 300
Redovisat värde markanläggningar	192 189	201 683
Redovisat värde mark	36 561 643	36 561 643
Redovisat värde vid årets slut	113 545 936	114 747 626
Taxeringsvärde (2016)		
Fastigheter	50 251 000	50 251 000
varav byggnader	32 592 000	32 592 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	820 520	341 895
-Nyanskaffningar	300 625	478 625
	1 121 145	820 520
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-96 676	-72 872
-Årets avskrivning	-50 417	-23 804
	-147 093	-96 676
Redovisat värde vid årets slut	**974 052**	**723 844**

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	*2017-12-31*
Amortering inom 2 till 5 år	1 622 800	1 831 176
Amortering efter 5 år	52 254 469	52 451 843

	Skuld per 2018-12-31	**Skuld per 2017-12-31**
Lån 639186		18 167 050
Lån 832405	18 011 615	18 122 171
Lån 934363	17 810 654	17 993 798
Lån 82927	18 055 000	
Summa långfristiga skulder	**53 877 269**	**54 283 019**

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	**56 000 000**	**56 000 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Förutbetalda hyror/avgifter	382 627	420 564
Upplupen elkostnad	17 028	11 694
Upplupen kostnad fjärrvärme	91 250	85 818
Upplupen kostnad sophämtning	13 930	16 216
Upplupen kostnad vatten	9 900	7 977
Revisionsarvode	25 000	20 000
Snöröjning och sandning	12 000	
Teknisk förvaltning	18 571	
Underhåll av gemensamma utrymmen	6 088	
	576 394	**562 269**

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22%) i förhållande till balansomslutningen.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets genomförda upplåtelser av hyresrätter med bostadsrätter har föreningen fått ett gott likviditetstillskott vilket har gett möjlighet att planera nödvändiga underhåll och investeringar.
Styrelsen har tecknat avtal med Stockholm Fasad & Fönster AB att byta samtliga fönster i föreningen.
Utöver detta planerar styrelsen följande:

- Upphandla ny leverantör avseende trädgårdsunderhåll
- Åtgärda påtalade anmärkningar och brister i ventilationssystemet
- Målning utvändiga trädetaljer
- Komma igång med källsortering
- Upplåta en lokal med bostadsrätt.

Underskrifter

Ort och datum Sollentuna 2019-04-05

Jessica Lindberg

Svetlana Annenkova

Sussane Wesström

Mats Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2019.

RSM Stockholm AB
Auktoriserad revisor
Felicia Krusell.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taffeln 1, org.nr 769625-0948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2019

RSM Stockholm AB

Felicia Kruself
Auktoriserad revisor