

Årsredovisning för  
**BRF Amorina 3**  
769607-4280

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

CA  
ZE  
JS  
AE  
SH

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BRF Amorina 3 (769607-4280) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten från familjebostäder den 15 november 2002. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 14 juni 2002 och nuvarande stadgar registrerades 17 december 2010 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer in i form av årsavgifter.

Föreningen äger fastigheten Amorina 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Love Almqvistväg 10 och Lidnersgatan 5. Fastigheten Amorina 3 byggdes år 1932 och genomgick en omfattande renovering 1986. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	lägenheter, bostadsrätt	3540
5	lägenheter, hyresrätt	304
3	lokaler, hyresrätt	81
1	lokaler, eget bruk	58
0	parkeringsplatser	0

Ingen vakans förekommer i fastigheten, samtliga av föreningens två lokaler är uthyrda. Föreningen har även en lokal för eget bruk, en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar och gäster kan hyra för en rimlig summa.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten bl.a. brand, vatten, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningens försäkring inkluderar även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 18 april 2018. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har under perioden 2018-04-19 t.o.m. 2018-12-31 utgjorts av:

Jenny Ekman	Ordförande
Anders Eriksson	Ekonomiansvarig
Sandra Appadu Jansson	Sekreterare
Christopher Ågren	Ledamot
Johan Palmer	Ledamot
Josefine Salomonsson	Ledamot

Ian Browaldh	Suppleant
Linda Wickell	Suppleant

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "SA", "AE", "JS", and "AO".

Styrelsen har under perioden 2018-01-01 t.o.m. 2018-04-19 utgjorts av:

Jenny Ekman	Ordförande
Stefan Westerberg	Ekonomiansvarig
Olov Dunfalk	Sekreterare
Christopher Ågren	Ledamot
Petter Samuelsson	Ledamot
Ian Browaldh	Suppleant
Linda Wickell	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. På ordinarie årsstämma kommer valberedningen presentera vilka styrelsemedlemmar som valt att avgå samt eventuellt nya förslag på styrelsemedlemmar som kan väljas in av årsstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson med Ralf Toresson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Ludvig Sällstedt och Maria Jonsson.

#### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1986	Byte av elstigar, vertikala stammar, fönster samt hissmaskin
2005	Målning av fasad och tak. Nyinstallation av balkonger.
2007	Målning av trapphus. Byte av fjärrvärmepanna.
2009/2015	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2010	Installation av Cat 6-kabel för höghastighetsuppkoppling.
2012	Totalrenovering av cykelförråd utomhus, installation av barnvagnsramper, vakant vindslokal iordningställdes till övernattningslägenhet.
2013	Injustering av samtliga element. Stamspolning av vertikala stammar (kök/badrum).
2014	Byte av hissmaskin på Love-sidan, nya hissorgar i båda trapphusen.
2016	Taksäkerhetsåtgärder enligt Boverkets regler. Nytt avtal gällande bredbandet så 1000/1000 Mbit hastighet in i lägenheterna.
2017	Renovering av lokalerna, installation av ny ventilationsfläkt, Energideklaration.

Avgifterna har inte höjts på flera år utan istället har föreningen vid flertalet tillfällen haft möjlighet att göra extra amorteringar på fastighetslånen. Under 2019 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "SK", and "CT".



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Trivseldagar*

Under räkenskapsåret har styrelsen bjudit in till två trivsel- och städdagar, en under våren och en under hösten. Medlemmarna har då haft möjlighet att nyttja en container för att rensa ut och slänga icke miljöfarligt avfall. Det brukar vara trevlig sammankomster och bra uppslutning runt grillen vid föreningens uteplats som avslutning på dagen.

### *Lokalerna*

Under våren flyttade det byggbolag ut som hyrt föreningens båda lokalerna. Den ena lokalen hade byggbolaget hyrt sedan 1992 så det var en långvarig hyresgäst som lämnade. Föreningen valde därefter att renovera lokalerna och säkerställa viss del av invändiga konstruktioner innan de nya hyresgästerna kunde flytta in. I den större lokalen stod föreningen för materialet medan hyresgästen stod för arbetet. Lokalerna ligger i markplan vid Love Almqvistväg 10 och ger ett trevligt intryck när man passera utanför.

### *Energideklaration & Värme*

Fastigheten har s.k. ventilationssystem F (frånluft) vilket innebär att luft kommer in via kanaler ovanför fönsterna i varje lägenhet och sugts sedan ut via ventilationskanaler i samverkan med en fläkt som finns på vinden på Lidnersgatan 5. Fastigheten har ingen frånluftsåtervinning. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd utan anmärkning. Den kom dock med rekommendationen att byta till en mer effektiv fläkt vilket utfördes under räkenskapsåret. Den nya fläkten kom med en reglerstyrning så att man kan anpassa utsuget efter behov vid dygnets olika timmar. Föreningen var ålagd att inkomma med ny Energideklaration till Boverket då det var 10 år sedan det sist lämnades in. Fastigheten fick energiklass F vilket är helt godkänt med rådande förutsättningar. Under nästkommande räkenskapsår kommer styrelsen att se över vissa av rekommendationerna från den utförda Energideklarationen, t.ex tätning av fönster vid entréerna och det finns även en förstudie på att installera frånluftsåtervinning.

Flera lägenheter har fått sina element åtgärdade och justerade för att reglera värmen inomhus om elementen efter felsökning visat sig vara fel på. De flesta felen har berott på trasiga termostater vilka då har bytts ut. Elementen i fastigheten består av konvektorer och radiatorer.

### *Trapphusen*

Under året har förarbetet pågått inför att måla om trapphusen samt ordna golven i delar av entréplan. Styrelsen sammanställde en uppdragsbeskrivning, tog in fyra offerter från olika målarfirmor samt beslutade om färgsättningen i samråd med färgexpert på just trapphusmålning.

### *Andrahandsuthyrning*

I föreningens stadgar står det att föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Gällande andrahandsuthyrning i föreningen ska giltigt skäl föreligga för andrahandsuthyrning och styrelsen fattar beslut om detta enligt hyreslagen samt praxis enligt utfall i hyresnämnden. Om det finns oklarheter fattar styrelsen beslut i samråd med Fastighetsägarna Stockholms jurister.

D

AE  
JS  
SB  
CA

#### *Kommande händelser*

Under nästkommande räkenskapsår avslutas den påbörjade trapphusmålningen och enligt plan kommer åtgärd av den horistonella stammen att utföras.

#### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 90 st. Under året har 9 medlemmar tillkommit samt 9 medlemmar avgått. Det är totalt 5 lägenheter som har bytt ägare. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 90 st.

#### **Förvaltning**

Föreningen är medlem i Fastighetsskötarna Stockholm AB och har avtal med dem gällande ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel (fastighetsskötare, felanmälan, lokalvård av trapphus och tvättstugorna), systematiskt brandskyddsarbete, pantförskrivningar samt upphandlingar. De bistår även föreningen med juridisk rådgivning och representation ifall sådana situationer uppstår.

Löpande granskning av det yttre och inre underhållet görs kontinuerligt under året. En ny underhållsplan upprättades år 2009 för åren 2009-2028.

0

AE  
SKY  
CAZ  
JS  
ZE

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 917	2923	2882	2904
Resultat efter fin. poster (tkr)	336	512	321	548
Soliditet (%)	85,4	85,4	85,2	83,1

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 801 153	7 875 021	986 032	-120 007	511 595	57 053 794
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			298 734	-298 734		
Balanseras i ny räkning				511 595	-511 595	
Årets resultat					335 613	335 613
Belopp vid årets utgång	47 801 153	7 875 021	1 284 766	92 854	335 613	57 389 407

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	92 854
Årets resultat	335 613
Totalt	428 467
Avsättning till yttre fond	298 734
Uttag ur fond för yttre underhåll	-131 490
Balanseras i ny räkning	143 743
Summa	310 987

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Föreningen tillämpar K2-reglerna enligt god redovisningssed och använder sig av rak avskrivning. Byggnaden är helt avskriven på 120 år (startår dec 2002).

d

AE  
SH  
JE  
cr

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 916 926	2 922 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 916 926</b>	<b>2 922 740</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 781 619	-1 582 776
Övriga externa kostnader	4	-34 113	-19 642
Personalkostnader och arvoden	5	-115 738	-117 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 080	-496 077
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 427 550</b>	<b>-2 215 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>489 376</b>	<b>707 245</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 857	-195 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 763</b>	<b>-195 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>335 613</b>	<b>511 594</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>335 613</b>	<b>511 594</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>335 613</b>	<b>511 595</b>

0

AE  
JE SJ  
JS



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 664 993	63 119 553
Inventarier, maskiner och installationer	7	99 156	140 676
Summa materiella anläggningstillgångar		62 764 149	63 260 229
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 764 149	63 260 229
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 398	-
Övriga fordringar		8 748	9 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 650	87 760
Summa kortfristiga fordringar		118 796	97 657
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 280 031	3 477 591
Summa kassa och bank		4 280 031	3 477 591
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 398 827	3 575 248
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		67 162 976	66 835 477

d

AE  
SA  
CA  
DE



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 676 174	55 676 174
Fond för yttre underhåll		1 284 766	986 032
Summa bundet eget kapital		56 960 940	56 662 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		92 854	-120 007
Årets resultat		335 613	511 595
Summa fritt eget kapital		428 467	391 588
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 389 407</b>	<b>57 053 794</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 319 890	9 365 130
Summa långfristiga skulder		9 319 890	9 365 130
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		119 736	121 925
Skatteskulder		3 419	2 077
Övriga skulder		-420	-300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 944	292 851
Summa kortfristiga skulder		453 679	416 553
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 162 976</b>	<b>66 835 477</b>

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large scribble and several distinct initials such as 'AE', 'SA', 'JS', and 'JE'.

## 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 ränteintäkter 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	43 841 383	0,87%	0,87%
Tillbyggnad balkonger	284 190	2,5%	2,5%
Ombyggnad tak och fasader	2 128 569	2,5%	2,5%
Ombyggnad fjärrvärmecentral	256 250	2,5%	2,5%
Ombyggnad soprum	39 782	helt avskriven	helt avskriven
Tvättmaskin	80565	20%	20%
Installation av fiberoptiknät	254 076	10%	10%

#### 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 ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

d

AE  
SAJ  
JS  
AE

## Noter till resultaträkning Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 256 489	2 256 480
Hyror	635 682	612 868
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 684	24 392
Övernattningsslägenhet	13 083	29 000
Övrigt	-12	-
	<b>2 916 926</b>	<b>2 922 740</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	86 402	74 930
Städning	60 349	80 906
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 625	6 040
Trädgårdsskötsel	18 175	5 577
Snöröjning	6 125	6 125
Reparationer	180 259	98 946
El	107 267	101 852
Uppvärmning	538 214	504 973
Vatten	106 627	101 696
Sophämtning	71 420	68 092
Försäkringspremie	103 586	99 951
Självrisk	15 000	-
Fastighetsavgift bostäder	81 557	80 215
Fastighetsskatt lokaler	15 780	15 780
Övriga fastighetskostnader	35 965	4 348
Kabel-tv/Bredband/IT	84 624	99 163
Förvaltningsarvode ekonomi	96 406	93 912
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	606
Panter och överlåtelser	5 700	22 363
Förvaltningsarvode teknik	11 876	-
Juridiska åtgärder	10 025	-
Övriga externa tjänster	13 147	9 876
	<b>1 650 129</b>	<b>1 475 351</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	69 490	-
Ventilation	62 000	-
Tak	-	107 425
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 781 619</b>	<b>1 582 776</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	3 575	3 642
Konsultarvode	300	-
Revisionarvode	30 238	16 000
<b>Summa</b>	<b>34 113</b>	<b>19 642</b>

0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AE", "SH", "DE", and "CA".

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2018	2017
Styrelsearvode	89 111	89 000
Sociala kostnader	26 627	28 000
	<b>115 738</b>	<b>117 000</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 125 573	44 125 573
-Ombyggnad	2 424 601	2 424 601
-Mark	21 511 542	21 511 542
	68 061 716	68 061 716
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 942 163	-4 487 603
-Årets avskrivning enligt plan	-454 560	-454 560
	-5 396 723	-4 942 163
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 664 993</b>	<b>63 119 553</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	47 993 000	47 993 000
Mark	51 585 000	51 585 000
	99 578 000	99 578 000
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	1 578 000	1 578 000
	99 578 000	99 578 000

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	349 974	269 409
-Nyanskaffningar	-	80 565
	349 974	349 974
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-209 298	-167 781
-Årets avskrivning enligt plan	-41 520	-41 517
	-250 818	-209 298
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>99 156</b>	<b>140 676</b>

d

AE  
SA  
JS  
DE



### Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	166 957	101 957
SEB	17 560	16 398
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	4 095 514	3 359 236
<b>Summa</b>	<b>4 280 031</b>	<b>3 477 591</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,86%	6 500 000		6 500 000
SEB	2019-10-28	1,11%	1 876 890		1 922 130
SEB	3-mån rörligt	1,33%	943 000		943 000
			<b>9 319 890</b>	-	<b>9 365 130</b>

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	38 375 000	38 375 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 375 000</b>	<b>38 375 000</b>

#### Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	-	-

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

d

AE  
SA  
JS  
DE

## Underskrifter

Stockholm 2019 - 03 - 14



Christopher Ågren



Sandra Appadu Jansson



Johan Palmér



Jenny Ekman



Anders Eriksson



Josefine Salomonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 03



Carina Toresson  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Amorina 3, org.nr 769607-4280.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Amorina 3 för räkenskapsåret 2018.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Amorina 3 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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.

CS



## **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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 april 2019



Carina Toresson