



Årsredovisning 2018

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm (org.nr 702001-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Föreningens organisation

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet 2018-06-11 haft följande sammansättning:

Malin Wilson	ordförande (vicevärd administration), kommunikation
Gustaf Wiberg	vice ordförande
Malin Svensson	sekreterare, garagekö
Susanne Ekman	vicevärd ekonomi
Fredrik Halvarsson	vicevärd teknik
Jacob Scheffer	ledamot
Lisa Berg	suppleant
Josefine Ankarberg	suppleant
Inger Lindberg	suppleant
Lalaine Dizon	suppleant
Sten Becker	utsedd av HSB

Vid ordinarie föreningsstämma (2019) kommer ser förordnandet ut som följer:

- Malin Wilson (ytterligare 1 års förordnande)
- Malin Svensson (ytterligare 1 års förordnande)
- Gustav Wiberg (omval, 1 år)
- Fredrik Halvarsson-Oderstad (omval, 1 år)
- Susanne Ekman (omval, 1 år)
- Sten Becker, HSB representant (omval, 1 år)
- Jacob Scheffer (omval, 1 år)
- Josefin Ankarberg (omval, 1 år)
- Inger Lindberg (omval, 1 år)
- Lisa Berg (omval, 1 år)
- Lalaine Dizon (omval, 1 år)

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Gustaf Wiberg, Malin Wilson, Susanne Ekman, och Fredrik Halvarsson; två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2018. Styrelsen har under 2018 hållit nio protokollförda sammanträden.

20

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hans Strömberg och Anne Hermansson och Andres Tomas Gonzales.

Revisorer

Yrkesmässig revisor har varit Borevision AB genom Erik Davidsson.
Förtroendevald revisor har varit Lena Järnebrant, med Björn Lindbergh som suppleant.

Distriktsombud

Distriktsombud till HSB Stockholms Farsta-Skarpnäcksdistrikt har varit Gustaf Wiberg.

Anställda

Fredrik Halvarsson	teknisk vicevärd (fastighetsunderhåll)
Malin Wilson	administrativ vicevärd (överlåtelser, pantbrev, garage)
Susanne Ekman	ekonomisk förvaltning

Arvode och löner

Arvode till förtroendevalda	44 700 kr
Löner till anställda m m	102 100 kr

Medlemsantal

Föreningen består av 65 bostadsrätter med sammanlagt 114 medlemmar. 2 försäljningar genomfördes under året. Två lägenheter är uthyrda efter styrelsens godkännande.

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtterna Strupö 1 och Ringsö 1 i Farsta.

Byggnaderna består av 9 radhuslängor med totalt 65 lägenheter uppförda 1961 och fördelade på 25 radhuslägenheter om 100 m² och 40 radhuslägenheter om 83 m²; samtliga om 4 rum och kök med tillhörande uteplats om ca 15 m². Total lägenhetsarea är 5820 m². Dessutom finns förrådsbodar, undercentral, snickarbod, soprum, tidningsrum, återvinningsplats för kartong och gemensam tvättstuga. Föreningen har även fem garagelängor med totalt 46 garageplatser, samtliga uthyrda.

Föreningens bostadshus renoverades 2006 med byte av ledningar och installationer för vatten, avlopp och el samt renovering av samtliga bad- och toaletterum.

Undercentralen för fjärrvärme byttes ut under 2013. Termostater till lägenheternas radiatorer byttes ut under 2014. Värmesystemet spolades ur samt ventiler till radiatorerna byttes av Energiverket AB under 2016.

Styrelserummet gjordes om till ett mötesrum. Ny kopiator införskaffades.

20

Medlemsinformation

Distribution av Kolmilanbladet och annan info sker i pappersform i medlemmarnas brevlådor samt via epost för dem som önskar. Föreningens hemsida www.kolmilan.se uppdateras sporadiskt med nyheter och information. Malin Wilson har under 2018 utfört arbetet med Kolmilanbladet och Jacob Scheffer har bidragit vid utdelningen.

Medlemsförteckningen hålls uppdaterad på tvättstugans anslagstavla och delas även ut minst en gång per år till alla medlemmar.

Det finns en sida på Facebook som ger intrycket att ge information från Brf Kolmilan. Den är inte skapad av styrelsen och är alltså inte en kanal för information från styrelsen.

Kontakt med styrelsen

Styrelsens e-postadress styrelsen@kolmilan.se används för kommunikation och felanmälan. Även brevinkastet vid tvättstugan (Arvikagatan 122) är öppet för meddelanden i brevform om man inte vill använda mail.

Förvaltning ekonomi

Förvaltningssystem

Med vårt bokföringsprogram som ligger hos Swedbank har vi god kontroll på föreningens ekonomi. Programmet är web-baserat och därmed har vi högsta säkerhet för bokföringen.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under året men det utgick en avgiftsrabatt om 50% på januari månad.

Lån

Föreningens lånebild framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Amortering av lån har under året utförts med 500 000 kr.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Taxeringsvärde

Det totala taxeringsvärdet 2018 var 143 790 000 kronor.

Resultat- och balansräkning

Årets omsättning utgjorde 5 123 164 kronor.

Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av bilagda balansräkning.

Årets resultat är 36 923 kronor.

90.

Förvaltning tomt och fastighet

Snöröjning

I november 2018 förlängde styrelsen avtalet för snöröjning med AB Hus & Villaträdgårdar. De anlätades även för att sopa rent grus våren 2018.

Avtal om skadedjursbekämpning

Föreningen har avtal med Anticimex för bekämpning av skadedjur bl a råttor och getingar. Har bostadsrättsinnehavaren besvär med skadedjur kan denne själv kontakta Anticimex för åtgärdande av problemet.

Yttre underhåll

Arbetet med att ta igen eftersatt underhåll av gavelspetsar har fortsatt under 2018. En bod har renoverats.

Aviserat arbete med att förebygga mögelbildning i våra takkonstruktioner ("mögelpoppers") har genomförts och arbetet med att installera takstegar samt säkerhetsanordningar genomfördes 2018.

Underhållsplan

Underhållsplanen planeras att ses över och uppdateras under nästa år.

Inre underhåll

Inspektion av lägenheter i syfte att upptäcka avvikelser mot standard har påbörjats under hösten 2016. Avvikelser mot föreningens regler och instruktioner har upptäckts både i inredning av vindar, byggande av uteplatser etc. Styrelsen uppmanar medlemmarna att följa föreningens regler vid renovering eller påbyggnation. Samtliga om- eller tillbyggen skall godkännas av styrelsen. Formulär för detta finns att hämta på www.kolmilan.se

Ny mätning av radon är genomförd då tidigare mätning hade en del frågetecken. Åtgärdsplan för hantering av höga värden i ett fåtal radhus finns och planeras påbörjas under 2019.

Samtliga bostäder har genomgått en spolning av avloppsstammarna under 2018.

Utemiljö

Våra höst- och vårbrukardagar har varit välbesökta, med många medlemmar som gjort en insats för kvarterets utemiljö och vår gemensamma trevnad. Styrelsen vill framföra ett tack för allas insatser. Ingen nämnd och ingen glömd!

Möten med långvärdar har genomförts i anslutning till brukardagarna.

Fällning av vegetation i syfte att skona föreningens tillgångar har genomförts. Företaget Hus och villaträdgårdar AB har anlåtats i de fall vi inte kunnat göra arbetet själva.

Anläggning av ny rabatt vid gavel av länga 6 är påbörjad under 2018 och kommer fortsätta arbetas med under 2019. Övriga gemensamma rabatter kommer ses över och det finns ett initiativ till trädgårdsgrupp för detta.

sp

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till;

Balanserat resultat	2 983 646
Årets resultat	+ 36 923
	+3 020 569

Styrelsen förslår följande disposition;

Uttag ur yttre fond *	+1 037 641
Överföring till yttre fond, enligt styrelsebeslut	- 1 000 000
Balanserat resultat	3 058 210

*avser VVS-arbeten, fasader/byggnad.

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 208 075	891 246	1 950 928	1 224 218
Resultatdisp. enl stämmobeslut		+191 500	1 032 718	-1 224 218
Årets resultat				36 923
Belopp vid årets slut	1 208 075	1 082 746	2 983 646	36 923

Resultat & ställning

TKr	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	5 106	5 152	5 249	5 325	5 123
Rörelseresultat	1 827	1 307	1 322	1 537	316
Resultat efter fin.poster	832	612	742	1 224	36
Balansomslutning	33 445	32 983	34 317	33 791	33 555
Lån/kvm(kr)	5 155	5 091	5 091	4 811	4 725
Årsavgift/kvm (kr)	838	847	859	859	873
Fond yttre underhåll	1 202	1 252	1 038	891	1 082

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

90.

Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	5 123 164	5 326 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3,4	-3 264 794	-2 279 723
Fastighetsavgift		- 507 780	- 499 655
Tomträttsavgäld		- 290 663	- 290 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	- 743 310	- 719 645
Summa rörelsekostnader		-4 806 547	-3 789 603
Rörelseresultat		316 617	1 537 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 694	-312 903
Summa finansiella poster		-279 694	-312 881
Årets resultat		36 923	1 224 218

25

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	29 083 459	29 353 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>29 083 959</u>	<u>29 353 974</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 726	12 749
Aktuell skattefordran		39 910	48 035
Övriga fordringar		2 982	2 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>213 306</u>	<u>267 944</u>
		268 924	331 400
Kassa och bank		4 202 593	4 105 809
Summa omsättningstillgångar		<u>4 471 517</u>	<u>4 437 209</u>
Summa tillgångar		<u>33 555 476</u>	<u>33 791 183</u>

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser	1 208 075	1 208 075
Yttre underhållsfond	1 082 746	891 246
	<u>2 290 821</u>	<u>2 099 321</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 983 645	1 950 928
Årets resultat	36 923	1 224 218
	<u>3 020 568</u>	<u>3 175 146</u>
Summa eget kapital	<u>5 311 389</u>	<u>5 274 467</u>
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 8,9	10 000 000
		28 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		17 500 000
Leverantörsskulder		0
Övriga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	65 006
		60 908
Summa skulder	<u>28 244 087</u>	<u>28 516 716</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>33 555 476</u>	<u>33 791 183</u>

90

Not 1 Redovisnings-och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3 %.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 872 531	5 081 605
Hyror	231 000	231 840
Övriga intäkter	19 633	13 257
	5 123 164	5 326 702
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, underhåll, reparationer	1 472 960	637 178
El	100 570	86 096
Uppvärmning	854 228	833 936
Vatten *	178 132	128 111
Sophämtning *	96 795	51 526
Fastighetsförsäkring	116 290	112 897
Kabel-TV och bredband	62 668	61 000
Förvaltningsarvoden	11 875	10 654
Övriga driftskostnader	175 829	176 014
	3 069 347	2 097 412
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 700	44 270
Arvode förtroendevald revisor	2 000	2 000
Löner vicevärd	54 000	54 000
Löner och övriga ersättningar	48 100	41 000
Sociala avgifter	46 647	42 841
	195 447	182 311
Not 5 Avskrivningar		
Bokförda anskaffningsvärden	42 252 593	41 779 298
Akkumulerade avskrivningar	12 425 824	11 706 179
Fastighetens värdeår	1961	
Startår	2014	
Längd från värdeår	120	
Antal år	62	
Redan avskrivna år	58	

K3 – 2018

Komponent	Livslängd	Återst.		Anskaffn.värde	Ackumulerad avskrivning	Ingående bokf.värde	Årlig avskrivning	Utgående bokf.värde
		livslängd						
Stomme, grund	120	63		19 289 074	6 839 308	12 449 766	197 615	12 252 150
Stammar, värme	60	48		5 480 342	834 365	4 645 977	96 791	4 549 186
El	40	23		3 340 062	1 113 865	2 226 197	96 791	2 129 406
Fasad	50	43		2 358 443	277 432	2 081 011	48 396	2 032 615
Fönster	50	43		1 415 066	166 459	1 248 607	29 037	1 219 569
Yttertak	40	23		835 016	278 466	556 550	24 198	532 352
Ventilation	25	18		918 842	221 946	696 896	38 716	658 180
Inre UH	120	63		3 936 546	1 395 777	2 540 769	40 330	2 500 440
Styr o övervak	15	3		374 913	278 122	96 791	32 264	64 527
Lekplatser	10	7		357 109	71 422	285 687	35 711	249 976
Termostater	20	17		1 111 958	111 196	1 000 762	55 598	945 164
Taksäkerhet	20	19		473 295	0	0	23 665	449 630
Rest	120	63		2 361 927	837 466	1 524 461	24 198	1 500 263
				42 252 593	12 425 824	29 353 474	743 310	29 083 459

* En faktura på varje konto galler för 2017, skulle varit upplupen

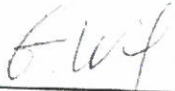
20

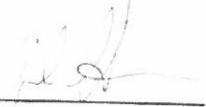
Noter	2018-01-01	2017-01-01		
	2018-12-31	2017-12-31		
Not 6 Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnader	41 779 298	41 779 298		
Årets investeringar	473 295	-		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 252 593	41 779 298		
Utgående avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-12 425 824	-11 706 179		
Årets avskrivningar	- 743 310	- 719 645		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 169 134	-12 425 824		
Utgående bokfört värde	29 083 459	29 353 474		
Taxeringsvärde	143 790 000	104 242 000		
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper				
Ingående anskaffningsvärde	500	500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500		
Andel i HSB Stockholm	500	500		
Not 8 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Ränta	Villkors- ändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,959 %	2019- 01-28	4 000 000	0
Swedbank	0,959 %	2019-01-28	5 000 000	0
Swedbank	1,710 %	2022-02-24	5 000 000	0
Swedbank	1,710 %	2022-02-24	5 000 000	0
Swedbank	0,813 %	2019-03-25	8 500 000	0
			27 500 000	0
Not 9 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			32 417 500	32 417 500
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader			50 733	49 614
Förutbetalda hyror och avgifter			324 499	179 089
Övriga upplupna kostnader			303 849	227 105
			679 080	455 808

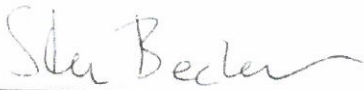
Ovanstående poster består av forskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

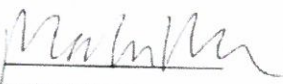
90

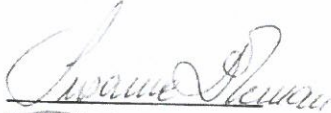
Stockholm den 29 april 2019

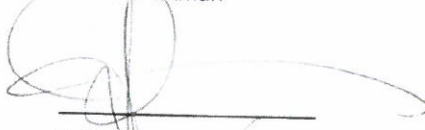

Gustaf Wiberg

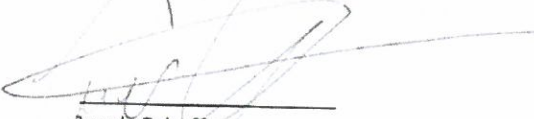

Fredrik Halvarsson


Sten Becker


Malin Wilson

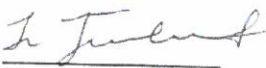

Susanne Ekman

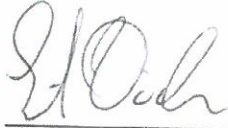

Malin Svensson


Jacob Scheffer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2019


Lena Järnebrant
Föreningsvald revisor


Erik Davidsson
Bo Revision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kolmilan, org.nr. 702001-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolmilan för år 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 god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

EQ

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolmilen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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 13 maj 2019



Erik Davidsson
BoRevision AB



Lena Järnebrant
Förtroendevald revisor