

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Drottningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Dan Ahlqvist	Ledamot
Eva Bredberg	Ledamot
Johan Isacson	Ledamot
Jesper Parker	Ledamot

Ali Habibi	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer i Göteborg AB
-------------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Lenart Lindorsson	
Mikael Perstorper	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Inom Vallgraven 2:8	2012	Göteborg
Inom Vallgraven 2:9	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1855 - 1856 och består av 2 flerbostadshus.

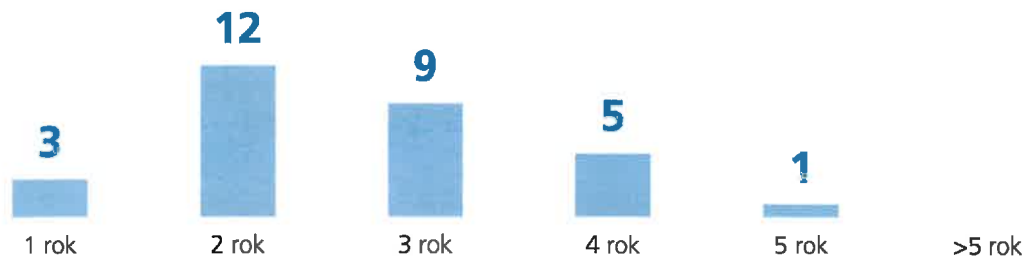
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 360 m², varav 2 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gårdskällare	Oinredd källare med ingång från stora gården.
Gatukällare	Oinrett källarförråd med gallergrindar med ingång från Lilla Drottninggatan.
Trapphusförråd	Oinrett förråd i trapphuset på Lilla Drottninggatan 4A.
Föreningsförråd	Förråd med gallergrind med ingång från samlingslokalen.
Samlingslokal	Inredd samlingslokal med ingång från stora gården.
Cykelrum	Inrett rum för cykelförvaring.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garantireparationer till följd av Wallenstams slutbesiktning	2015 – 2019	Wallenstam har åtgärdat en del av de anmärkningar som har uppkommit i samband med slutbesiktningen. Åtgärds punkter kvarstår, styrelsen följer upp.
Översyn av tak	2019	Takrening skall ske under 2019 till en kostnad av ca. 2-3 miljoner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

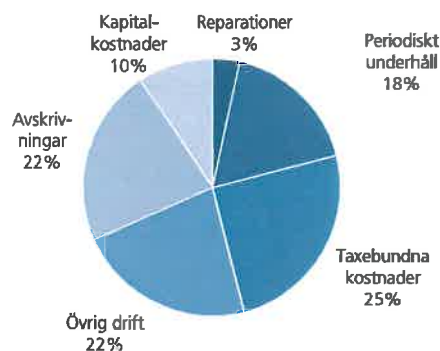
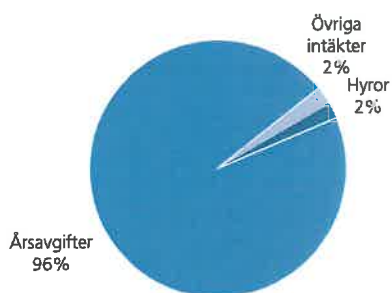
Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC sköter föreningens ekonomiska administrativa fastighetsförvaltning
Städning	DSB Städ AB sköter städning av föreningens gemensamma ytor
Fastighetsskötsel	MIKAB i Göteborg AB ombesörjer föreningens fastighetsskötsel
Bank	SEB ombesörjer föreningens lån
Elektricitet	Svensk Naturenergi AB levererar elektricitet till föreningens allmänna utrymmen
Hissbesiktning	Dekra ombesörjer besiktning av föreningens hissar
Hissunderhåll	Vinga hiss ombesörjer underhåll av föreningens hissar
Försäkring	Trygg Hansa försäkrar föreningens fastigheter, styrelsens ansvar med mera
Klotter sanering	Klotterjägarna ombesörjer sanering av klotter på fasader, skyltar och dörrar
Rådgivning	Bostadsrätterna levererar rådgivningstjänster i bostadsrättsfrågor
Snöröjning	Göteborgs Stad ombesörjer snöröjning av trottoarer och ingångar
Avfallshantering	Renova AB ombesörjer hantering av föreningens avfall
Revisorstjänster	Förenade revisorer i Göteborg AB genomför revision av styrelsen arbete
Bredband & TV	Com Hem levererar bredband och TV till samtliga hushåll i föreningen
Elinstallationer	Gamlestadens Elservice ombesörjer underhåll av föreningens elinstallationer
Blomsterinstallationer	La Fleuriste ombesörjer hanteringen av föreningens blomsterinstallationer
Värme	E-gain levererar vårt inomhusklimat system

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 676 694	1 578 803
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 419 097	1 386 016
Finansiella intäkter	63	0
	1 419 160	1 386 016
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 096 128	969 376
Finansiella kostnader	150 007	203 471
Ökning av kortfristiga fordringar	27	0
Minskning av långfristiga skulder	67 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	12 133	115 279
	1 325 795	1 288 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 770 058	1 676 694
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	93 365	97 890

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman den 6 maj 2018 valdes vår nya styrelse. Vi har försökt att arbeta för en trevlig och trygg förening, samtidigt som vi vill underhålla och utveckla den på bästa sätt för att säkra (och få en bra värdeökning på) vår gemensamma investering.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att säkerställa att alla anmärkningar som uppkommit på 2-årsbesiktningen åtgärdas. Ett omfattande arbete har gjorts på fasaden under hösten, vilket betalades helt av Wallenstam. I anmärkningarna ingick också ett behov att åtgärda taket. Det arbetet avbröts under hösten då styrelsen ansåg att ett mer omfattande arbete krävdes. Arbetet med att ta in offerter har inletts men detta kommer att färdigställas under 2019.

Styrelsen har sett över lånebilden för föreningen, samtliga lån ligger nu på SEB till förmånlig ränta. Vi har dessutom börjat amortera på delar av lånen.

En bygglovsansökan för 6 balkonger mot Lilla Drottninggatan har lämnats in till Stadsbyggnadskontoret, men den har tyvärr fått avslag.

Nya förråd har tillkommit i det befintliga förrådsutrymmet (2 nya förråd). Dessutom har 6 nya förråd tillkommit i källarutrymmet med ingång från Lilla Drottninggatan.

Dörren till uppgång 4A har fått en ny dörröppnare/stängare som gör att man kan öppna båda dörrarna **på** ett enkelt sätt.

Ett gruppavtal med ComHem har kommit på plats och kommer att gälla från fr.o.m. 1/1-19. Medlemmar får genom detta en rejäl prissänkning av ComHems tjänster. Även fortsättningsvis betalar medlemmarna själva för ComHems tjänster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	576	576	576
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 692	5 720	5 720	5 720
Elkostnad/m ² totalyta	12	14	14	8
Värmekostnad/m ² totalyta	110	108	119	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	86	94	144
Soliditet (%)	84	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-185	-144	-369	-80
Nettoomsättning (tkr)	1 387	1 371	1 370	1 359

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 360 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 507 930	0	0	70 507 930
Fond för yttre underhåll	82 600	82 600	-82 600	82 600
S:a bundet eget kapital	70 590 530	82 600	-82 600	70 590 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-228 015	-82 600	-61 812	-83 603
Årets resultat	-184 557	-184 557	144 412	-144 412
S:a ansamlad förlust	-412 572	-267 157	82 600	-228 015
S:a eget kapital	70 177 958	-184 557	0	70 362 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-184 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-145 415
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 600
summa balanserat resultat	-412 572

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-412 572
----------------------------------	-----------------

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 386 552	1 370 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 545	15 464
Summa rörelseintäkter		1 419 097	1 386 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-932 476	-856 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 652	-112 694
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 582	-357 582
Summa rörelsekostnader		-1 453 709	-1 326 957
RÖRELSERESULTAT		-34 612	59 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 007	-203 471
Summa finansiella poster		-149 944	-203 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-184 557	-144 412
ÅRETS RESULTAT		-184 557	-144 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	82 056 333	82 413 915
Summa materiella anläggningstillgångar	82 056 333	82 413 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82 056 333	82 413 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	27	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 766 456	1 676 694
Summa kortfristiga fordringar	1 766 483	1 676 694
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 602	0
Summa kassa och bank	3 602	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 770 085	1 676 694
SUMMA TILLGÅNGAR	83 826 419	84 090 609

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Fond för yttre underhåll	Not 10	82 600	82 600
Summa bundet eget kapital		70 590 530	70 590 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-228 015	-83 603
Årets resultat		-184 557	-144 412
Summa fritt eget kapital		-412 572	-228 015
SUMMA EGET KAPITAL		70 177 958	70 362 515
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 365 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		13 365 000	13 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	67 500	0
Leverantörsskulder		85 728	83 896
Övriga skulder		375	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	129 858	144 198
Summa kortfristiga skulder		283 461	228 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 826 419	84 090 609

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 358 927	1 358 927
Hyror lokaler	24 000	8 000
Hyror förråd	3 600	3 600
Öresutjämning	25	25
	1 386 552	1 370 552

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	24 621	0
Försäkringsersättning	0	3 054
Återbäring försäkringsbolag	4 322	4 531
Övriga intäkter	3 602	7 879
	32 545	15 464

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 754	26 828
	Fastighetsskötsel gård beställning	500	7 925
	Snöröjning/sandning	2 250	0
	Städning entreprenad	27 429	36 571
	Sotning	2 320	0
	Hissbesiktning	4 606	6 678
	Gemensamma utrymmen	150	0
	Sophantering	437	0
	Gård	25 588	10 575
	Serviceavtal	25 069	16 218
	Förbrukningsmateriel	8 296	2 283
	Brandskydd	0	2 812
		124 398	109 890
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	30 809
	Lås	16 937	9 698
	VVS	0	19 907
	Ventilation	1 611	0
	Elinstallationer	14 904	5 331
	Hiss	15 504	26 244
	Fasad	6 488	0
	Balkonger/altaner	0	4 216
		55 444	96 205
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	91 706	79 800
	Entré/trapphus	0	72 554
	Värmeanläggning	0	28 688
	Elinstallationer	87 097	0
	Tak	105 475	0
		284 278	181 042
	Taxebundna kostnader		
	El	28 327	32 992
	Värme	260 112	254 537
	Vatten	42 651	44 961
	Sophämtning/renhållning	69 976	68 297
		401 067	400 787
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 220	61 312
	Kabel-TV	34 069	7 446
		67 289	68 758
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	932 476	856 682

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	0	7 491
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	17 500
	Föreningskostnader	660	4 913
	Styrelseomkostnader	15 578	15 499
	Fritids- och trivselkostnader	2 521	1 500
	Förvaltningsarvode	54 811	52 824
	Administration	2 559	2 070
	Korttidsinventarier	7 500	0
	Konsultarvode	54 344	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
	OBS konto	0	6 237
		163 652	112 694
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	357 582	357 582
		357 582	357 582
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 907 930	83 907 930
	Utgående anskaffningsvärde	83 907 930	83 907 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 494 015	-1 136 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 582	-357 582
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 851 597	-1 494 015
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 056 333	82 413 915
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 793 876	13 793 876
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		77 000 000	77 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
		77 000 000	77 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 766 456	1 676 694
		1 766 456	1 676 694

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	82 600	265 400
	Reservering enligt stadgar	82 600	82 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 600	-265 400
	Vid årets slut	82 600	82 600

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SEB	1,000 %	4 500 000	4 500 000	2020-04-28
SEB	1,000 %	4 432 500	4 500 000	2020-04-28
SEB	1,030 %	1 250 000	1 250 000	2019-07-28
SEB	1,030 %	3 250 000	3 250 000	2019-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut	13 432 500	13 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-67 500	0	
		13 365 000	13 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 162 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	10 472	30 625
	Avgifter och hyror	119 386	113 573
		129 858	144 198

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

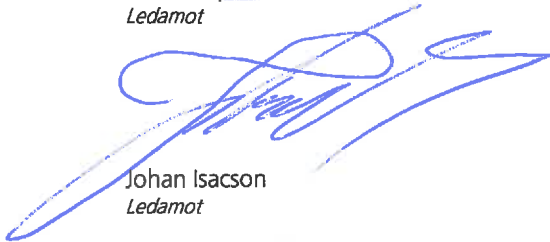
GÖTEBORG den 7 / 4 2019



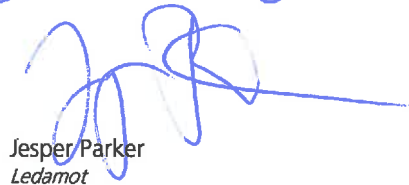
Dan Ahlqvist
Ledamot



Eva Bredberg
Ledamot



Johan Isacson
Ledamot



Jesper Parker
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 - 2019



Per Erik Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Drottningen
Org.nr. 769615-4108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Drottningen 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.

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". 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 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 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

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. Risker 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 eventuella 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 BRF Lilla Drottningen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghande sätt.

Revisorers 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.

Göteborg den 9 april 2019

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

