

Årsredovisning för
Brf Karteschen 2
716417-7342

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkningen	10-11
Noter till balansräkningen	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 2 ("Föreningen") får härmed avge redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018. Föreningen trettiosjätte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 maj 2018 i Kennelklubbens lokaler på Rindögatan 25 varvid 30 bostadsrätter var representerade.

Styrelse

Fredrik Söderlund och Petra Winberg är sedan tidigare valda till 2019 års ordinarie stämma. Sofia Melesko avgick på grund av utflytt och Oscar Dieden avgick utan att ställa upp för omval. Clas Bienitzer och Albert Bergstedt valdes in som ordinarie ledamöter till 2020 års ordinarie stämma. Karin Fernström och Johanna Stampe valdes till suppleanter till 2019 års ordinarie stämma.

Styrelsen fick därmed följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Fredrik Söderlund (2019)
Petra Winberg (2019)
Clas Bienitzer (2020)
Albert Bergstedt (2020)
Daniel Ekdahl (2020)

Suppleanter: Karin Fernström (2019)
Johanna Stampe (2019)

Till ordförande omvaldes Fredrik Söderlund vid konstituerande styrelsemötet i juni 2018. Styrelsen har under 2018 genomfört 13 protokollförda styrelsemöten, 13 protokollförda byggmöten med anledning av fasadarbeten, 6 protokollförda besiktningar med anledning av fasadarbeten, 1 protokollfört informationsmöte med anledning av fasadarbeten. Utöver sammanträden och icke protokollförda möten har styrelsen kontinuerligt vidhållit kontakt genom email och Whats app för vissa brådskande löpande ärenden och beslut. Dessutom har styrelsen skickat 17 informationsbrev med anledning av fasadrenoveringen samt uppdaterat föreningens hemsida och instagramkonto kontinuerligt.

Revisorer

h

Eva Stein auktoriserad revisor, valdes till föreningens revisor för tiden till ordinarie stämma 2019. Till revisionsuppseende valdes Kerstin Norlin till och med ordinarie stämma 2019.

Huvudorganisation

Föreningen har under året varit medlem i Stockholms Fastighetsförening. Föreningen är även medlem i SBC samt samfällighetsföreningen Karteschen (som består av nio fastigheter längs Rindögatan och Furusundsgatan). Samfälligheten hanterar vissa gemensamma intressen, främst trädgårdsskötsel och snöröjning.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av SaveTime Fastighetsekonomi AB. Deltidsanställda Hans Borin har utfört tillsyn och skötsel av föreningens allmänna utrymmen samt hyresrätter. Adamsbergs Fastighetsförvaltnings AB har fortsatt fungera som fastighetsjour.

Väsentliga händelser under året.

Renoveringsarbeten

Föreningen har under 2018 bedrivit omfattande renoveringsarbeten. En stor del av styrelsens arbete har inriktats på dessa arbeten som omfattat fasadrenovering, omgjutning och renovering av balkongplattor, omgjutning och renovering av takterrass, lättare renovering med lagning av rötskador och av fönster och fönsterdörrar, nya stuprör, nya fönsterbläck, nya balkongfronter, nya markiser samt glas på takterrassen. I föreningens strävan att i möjligaste mån återställa huset till dess originalutförande har husets färgsammansättning ändrats liksom utseende på balkongfronter. Fasadrenoveringen blev betydligt dyrare än budgeterat främst med anledning av att man under balkongarbetena upptäckte att, trots tidigare provborrning, balkongplattorna behövde bytas. Totalentreprenaden har utförts av SEHED Fasad AB. För projektledning och entreprenadkompetens har föreningen under året anlitat Projektledarhuset AB. För besiktning av totalentreprenaden har föreningen anlitat E-Besiktningar i Stockholm AB. Föreningen har fortsatt nyttjat Widlund Arkitekter på Nybrogatan i Stockholm.

Fjärrvärme

Under året har Fortum dragit in nya fjärrvärmerör till fastigheten som anslutits till husets värmeanläggning.

Ellevio

Under året har Ellevio dragit om el i gatan som ansluter till huset.

Under året har två torkskåp i tvättstugan bytts ut.

Löpande underhåll av hyresrätter och fastigheten har utförts.

Trädgårdsskötsel har skötts av Spira AB med undantag för perioden för fasadrenoveringen.

Fastighetsjour har skötts av Adamsbergs fastighetsförvaltning AB

Medlemsinformation

Under 2018 invaldes följande medlemmar

Lägenhetsnummer	Namn
1104	Vincensini, Pierre Defte, Leslie
1504	Hildemo, Emelie, Tuvhag, Amanda

Hyresgäster

Föreningen disponerar en lägenhet som gästlägenhet och evakueringslägenhet samt föreningslokal.

Föreningen har under början av året uthyrt en bostadslägenhet med hyresrätt. Dessutom del av året uthyrt ytterligare en bostadslägenhet med hyresrätt under begränsad tid. Under året har tvålokaler i bottenplan uthyrts till Stockholms kennelklubb.

Hyresgästsammanställning:

Bostadslägenhet med hyresrätt, lgh nr 884, uthyrd fram till uppsagt kontrakt.

Bostadslägenhet med hyresrätt, lgh nr 112, stod i början av året tom tills tillträde av ny hyresgäst utan besittningsrätt.

Gästlägenhet och evakueringslägenhet samt föreningslokal, lgh nr 553

Tvålokaler uthyrts till föreningsverksamhet 240m³

Ekonomi

Verksamheten under året gav ett underskott på 5 231 205 SEK. Underskottet kan helt tillskrivas fasadrenoveringen samt de investeringar och underhåll som genomförts i huset. Av de löpande kostnaderna utgör alltjämt fjärrvärme en betydande del av kostnaderna.

Fasadrenovering

Fasadarbeten, plåtarbeten, piskaltan, markiser och balkongfronter: 7 215 315 SEK

Balkongplattor: 2 320 000 SEK

Utöver ovan tillskrivs resterande kostnader nya stuprör, ny entréöverliggare samt glas på takterass, fönsterrenovering, löpande rötskador, bygglov, projektledning och besiktningar.

Fönsterrenovering och vissa betalningar återstår vid utgången av 2018.

Föreningen är sedan 2013 skuldfri men har under 2018 upptagit lån om 5 000 000 SEK.

Resterande arbeten har betalats ur kassan. Vid årets utgång planerades ytterligare 1 500 000

SEK i lån och större delen av lånen planeras att lösas genom lägenhetsförsäljning under 2019.

En stor del av fasadrenoveringen har därmed finansierats av föreningens kassa. Likviditeten är trots det fortsatt god.

Medlemsavgifterna har inte ändrats sedan 2005.

✓

Avsättning till fond för yttre underhåll har stadgeenligt skett med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Avskrivningar

Avskrivningar har vid årets bokslut gjorts med 0,83% av byggnadsvärdet och med 10 % av värdet på maskiner och inventarier med undantag av hissmaskineriet som skrivs av med 4 % per år.

Investeringar och underhåll

Till investeringar och underhåll under året hör kostnader relaterat till fasadrenoveringen.

Servisavtal och konsultarvoden

Avser främst avtal för tömning av grovsoprum, trädgårdsskötsel, underhåll av maskinparken, de två tvättstugorna, brandlarm, städning, kabel-TV, hissar och kontroll av fjärrvärme samt tryckkärlskontroll samt löpande underhåll.

Förvaltningskostnader avser SaveTime Fastighetsekonomi och Adamsbergs fastighetsförvaltning.

Diverse omkostnader

I enlighet med stämmans beslut har till styrelsen utbetalat ett arvode på 82 500 SEK per år fördelat mellan ledamöter och suppleanter. Dessutom har styrelsen utbetalat ytterligare 75 % av det arvode stämman beslutat styrelsen skulle kunna ta ut i händelse av utdragen fasadrenovering eller komplikationer vid fasadrenoveringen om ytterligare 80 000 SEK. Det utökade arvodet kan härledas till komplikationer vid fasadrenoveringen främst balkong omgjutning, men även olika skador och situationer relaterade till boende i anslutning till detsamma.

Revisionsarvode har utgått med 12 500 SEK inklusive moms. I övrigt ingår kostnader för årsmöte, styrelsesammanträden, porto, kontorsmaterial etc.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 651 747	1 660 059	1 635 176	1 627 854	1 667 667
Resultat efter finansiella poster	-5 231 205	-860 292	-468 873	19 525	174 593
Soliditet, %	73	96	96	97	97
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 988	-	-	-	-
Ränta/kvm bostadsrättsyta	11	-	-	-	-
Värmekostnad/kvm totalyta	188	190	178	172	178

Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre Rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	10 290 445	12 175 421	570 212	-399 845	-860 292
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-860 292	860 292
Avsättning yttre fond			80 000	-80 000	
Årets resultat					-5 231 205
Belopp vid årets slut	10 290 445	12 175 421	650 212	-1 340 137	-5 231 205

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 340 137
årets resultat	-5 231 205
Totalt	-6 571 342
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	80 000
balanseras i ny räkning	-6 651 342
Summa	-6 571 342

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 651 747	1 660 059
Övriga rörelseintäkter		71 429	15 896
Summa rörelseintäkter		1 723 176	1 675 955
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 564 252	-2 239 801
Personalkostnader		-148 915	-143 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-214 526	-153 088
Summa rörelsekostnader		-6 927 693	-2 536 279
Rörelseresultat		-5 204 517	-860 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 688	-
Summa finansiella poster		-26 688	32
Resultat efter finansiella poster		-5 231 205	-860 292
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-5 231 205	-860 292
Skatter			
Årets resultat	4	-5 231 205	-860 292

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 999 437	16 001 906
Inventarier	6	360 498	275 693
Summa materiella anläggningstillgångar		21 359 935	16 277 599
Summa anläggningstillgångar		21 359 935	16 277 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		189 308	242 652
Övriga fordringar		201 401	207 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 063	48 474
Summa kortfristiga fordringar		429 772	498 615
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		917 430	5 903 559
Summa kassa och bank		917 430	5 903 559
Summa omsättningstillgångar		1 347 202	6 402 174
SUMMA TILLGÅNGAR		22 707 137	22 679 773

w

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 465 866	22 465 866
Yttre reparationsfond		650 212	570 212
Summa bundet eget kapital		23 116 078	23 036 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 340 137	-399 845
Årets resultat		-5 231 205	-860 292
Summa fritt eget kapital		-6 571 342	-1 260 137
Summa eget kapital		16 544 736	21 775 941
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 000 000	-
Summa långfristiga skulder		5 000 000	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		520 638	250 411
Skatteskulder		120 371	118 985
Övriga skulder		10 259	7 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		511 133	526 759
Summa kortfristiga skulder		1 162 401	903 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 707 137	22 679 773

v

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Förbättringsåtgärder	120
-Hissmaskineri	25
-Torkskåp	10
-Låssystem	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 235 819	1 235 819
Hysesintäkter, bostäder	111 471	122 085
Hysesintäkter, lokaler	304 457	302 155
	1 651 747	1 660 059

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	554 938	561 594
El	80 780	56 795
Vatten och avlopp	65 339	62 417
Hiss	18 756	10 109
Sophämtning	121 132	148 485
Städning	79 882	73 080
Fastighetsskötsel	19 187	17 116
Kabel-TV och Bredband	14 842	15 773
Hyra av mattor	4 276	4 156
Fastighetsförsäkring	34 043	33 339
Samfälligheten	26 028	26 028
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 282	3 834
Förbrukningsinventarier, fastighet	2 242	9 556
	1 026 727	1 022 282

Reparationer och underhåll

Reparation	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	-	76 000
Vatten och avlopp	-	20 682
Värme	8 570	-
Tvättstugan	4 415	8 787
Ventilation	1 695	50
Hissar	27 852	10 830
Huskropp	37 548	117 881
	80 080	234 230

Planerade underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp	5 170 692	599 807
	5 170 692	599 807

Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	-	357
Telefon och porto	126	-
Datakostnader	1 266	1 187
Sammanträdeskostnader	-	9 359
Övriga egna administrationskostnader	1 200	10 599
Revisionsarvode	12 500	12 500
Kameral förvaltning	94 012	92 464
Bankkostnader	3 624	3 584
Föreningsavgifter	5 082	11 097
Konsultarvoden	41 869	64 770
Advokatkostnader	-	55 481
Övriga kosrnader	6 703	3 099
	<u>166 382</u>	<u>264 497</u>

Fastighetsskatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	120 371	118 985
	<u>120 371</u>	<u>118 985</u>

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-5 231 205	-860 292
Avsättning till yttre underhållsfond	-80 000	-80 000
Resultat efter fondering	<u>-5 311 205</u>	<u>-940 292</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 385 086	15 385 086
-Nyanskaffningar	5 170 692	
	<u>20 555 778</u>	<u>15 385 086</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 733 180	-3 610 948
-Årets avskrivning enligt plan	-173 161	-122 232
	<u>-3 906 341</u>	<u>-3 733 180</u>
Mark	4 350 000	4 350 000
Redovisat värde vid årets slut	20 999 437	16 001 906

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

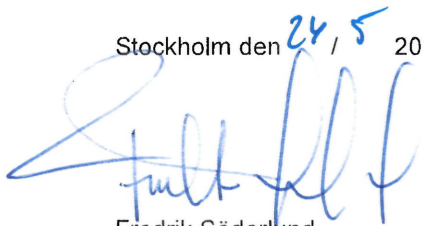
	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	323 046	323 046
-Nyanskaffningar	126 170	
	<u>449 216</u>	<u>323 046</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-47 353	-16 497
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-41 365	-30 856
	<u>-88 718</u>	<u>-47 353</u>
Redovisat värde vid årets slut	360 498	275 693

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	8 263 000	Inga
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	8 263 000	-

Underskrifter

Stockholm den 24 / 5 2019



Fredrik Söderlund
Ledamot



Clas Blenitzer
Ledamot



Daniel Ekdahl
Ledamot



Petra Winberg
Ledamot



Albert Bergstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karteschen 2

Org.nr 716417-7342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karteschen 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor