

# Årsredovisning 2018

**BRF SMEDJAN 11**  
**769604-3012**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Nq", "BB", and "FJ".

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Smedjan 11 byggdes 1919 och har värdeår 1952. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7880 kvm varav 7596 kvm utgör lägenhetsyta och 284 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 3160 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2022-12-31. Föreningen har 9 hyreslägenheter, vilket är en dold tillgång för föreningen. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI AB.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Ulf Nyqvist       | Ordförande  |
| Fredrik Birkeland | Kassör      |
| Charlotte Magne   | Sekreterare |
| Fredrik Johansson | Ledamot     |
| Naser Amini       | Ledamot     |

Revisor har varit Mats Ivarsson, auktoriserad revisor vid Litus Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 21:a maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden under året. Arvoden till styrelse och valberedningen har utbetalats med 97 tkr. Föreningen har inte haft någon anställd personal.

cm pef  
FB  
FJ

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft en större vattenskada i H-porten som nu är åtgärdad.

#### Under år 2018 genomförda projekt och underhållsarbeten:

- Mindre fasadarbeten genomförda.
- Målning av balkongräcken på samtliga 16 gemensamma balkonger.
- Genomförd energideklaration.
- Installation av rörelsedektorer för belysning i samtliga trapphus.

#### Under år 2017 genomförda projekt och underhållsarbeten:

- Stamspolning genomförd i hela fastigheten i januari 2017.
- Genomförd och godkänd OVK-besiktning efter kompletterande åtgärder.
- Målning av samtliga portdörrar samt den invändiga entrén i A- och H-porten.
- Inköp av ny torktumlare till tvättstugan i D-källaren.
- Byte av rullstyrningar på hisskorgar i port A, C, E, G och H.
- Montering av taksäkerhet inklusive snörasskydd på taket.
- Renovering av två större skorstenar på taket.
- Målning, tvättning och underhållsarbeten av taket.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 206 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 211 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

|                                       | 2018  | 2017   | 2016   | 2015  |
|---------------------------------------|-------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning                       | 6 029 | 5 822  | 5 787  | 5 741 |
| Resultat efter fin. poster            | -435  | -2 156 | -2 204 | -385  |
| Soliditet, %                          | 78    | 78     | 77     | 77    |
| Yttre fond                            | 4 158 | 3 516  | 4 948  | 4 305 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 697   | 697    | 697    | 697   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr       | 3 437 | 3 444  | 3 684  | 3 686 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "NG", "GB", and "FJ".

### Förändringar i eget kapital

|                         | 2017-12-31    | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2018-12-31    |
|-------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser                | 74 504        | -                             | -                        | 74 504        |
| Upplåtelseavgifter      | 27 559        | -                             | -                        | 27 559        |
| Fond, yttre underhåll   | 3 516         | -                             | 642                      | 4 158         |
| Direkt kapitaltillskott | -1            | -                             | -                        | -1            |
| Balanserat resultat     | -12 416       | -2 156                        | -642                     | -15 214       |
| Årets resultat          | -2 156        | 2 156                         | -435                     | -435          |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>91 006</b> | <b>0</b>                      | <b>-435</b>              | <b>90 571</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -15 214        |
| Årets resultat      | -435           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-15 649</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | -642           |
| Balanseras i ny räkning              | -15 649        |
|                                      | <b>-16 291</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

om NR  
B  
FJ

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 | 2017-01-01 -<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 5 894                      | 5 727                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 134                        | 95                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 029</b>               | <b>5 822</b>               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -4 629                     | -6 155                     |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -258                       | -214                       |
| Personalkostnader                                 | 8   | -127                       | -138                       |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 100                     | -1 110                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 114</b>              | <b>-7 618</b>              |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-85</b>                 | <b>-1 795</b>              |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | 1                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -350                       | -361                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-350</b>                | <b>-360</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-435</b>                | <b>-2 156</b>              |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-435</b>                | <b>-2 156</b>              |

Ng  
cm FB  
NA JS



## Balansräkning

|                                               | Not | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Byggnad och mark                              | 10  | 113 521        | 114 499        |
| Maskiner och inventarier                      | 11  | 15             | 30             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>113 536</b> | <b>114 529</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>113 536</b> | <b>114 529</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 35             | 64             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 238            | 242            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 412            | 458            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>685</b>     | <b>765</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                |                |
| Kassa och bank                                |     | 2 326          | 1 880          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 326</b>   | <b>1 880</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>3 011</b>   | <b>2 644</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>116 547</b> | <b>117 173</b> |

an 24  
B  
72

## Balansräkning

|                                              | Not | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 102 062        | 102 062        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 4 158          | 3 516          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>106 220</b> | <b>105 578</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -15 214        | -12 416        |
| Årets resultat                               |     | -435           | -2 156         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-15 649</b> | <b>-14 571</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>90 571</b>  | <b>91 006</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 24 838         | 24 888         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>24 838</b>  | <b>24 888</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 50             | 50             |
| Leverantörsskulder                           |     | 333            | 391            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 31             | 61             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 724            | 777            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 139</b>   | <b>1 279</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>116 547</b> | <b>117 173</b> |

ug  
om OB  
FJ

## Kassaflödesanalys

|                                                         | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>1 880</b>               |
| Resultat efter finansiella poster                       | -435                       |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 1 100                      |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>665</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 79                         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -141                       |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>603</b>                 |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -108                       |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-108</b>                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -50                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-50</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>446</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>2 326</b>               |

an  
B  
FJ



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smedjan 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Byggnad                  | 0,5 %        |
| Fastighetsförbättringar  | 1,67-33,33 % |
| Maskiner och inventarier | 33,33 %      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter  | 2018         | 2017         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 388          | 384          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 207          | 204          |
| Årsavgifter, bostäder   | 5 048        | 5 048        |
| Övriga intäkter         | 386          | 186          |
| <b>Summa</b>            | <b>6 029</b> | <b>5 822</b> |

an 2018  
2017  
2018  
2017

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service          | 68          | 144         |
| Fastighetsskötsel               | 130         | 79          |
| Snöskottning                    | 41          | 14          |
| Städning                        | 77          | 68          |
| Trädgårdsarbete                 | 0           | 5           |
| Övrigt                          | 19          | 42          |
| <b>Summa</b>                    | <b>335</b>  | <b>351</b>  |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b>  |
|----------------------------|-------------|--------------|
| Försäkringsskador          | 237         | 263          |
| Reparationer               | 426         | 1 936        |
| <b>Summa</b>               | <b>663</b>  | <b>2 199</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel                       | 149          | 136          |
| Sophämtning                        | 94           | 94           |
| Uppvärmning                        | 1 422        | 1 644        |
| Vatten                             | 186          | 186          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 851</b> | <b>2 060</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Bredband                             | 198          | 0            |
| Fastighetsförsäkringar               | 209          | 179          |
| Fastighetsskatt                      | 265          | 261          |
| Kabel-TV                             | 2            | 46           |
| Självrisker                          | 48           | 0            |
| Tomträttsavgälder                    | 1 058        | 1 058        |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 781</b> | <b>1 545</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 124         | 122         |
| Förbrukningsmaterial                   | 0           | 13          |
| Konsultkostnader                       | 0           | 11          |
| Revisionsarvoden                       | 21          | 20          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 113         | 48          |
| <b>Summa</b>                           | <b>258</b>  | <b>214</b>  |

an hax  
F B

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter                | 30          | 33          |
| Styrelsearvoden                 | 97          | 105         |
| <b>Summa</b>                    | <b>127</b>  | <b>138</b>  |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 350         | 361         |
| <b>Summa</b>                                             | <b>350</b>  | <b>361</b>  |

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 125 965           | 125 428           |
| Årets inköp                                   | 108               | 537               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>126 073</b>    | <b>125 965</b>    |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -11 467           | -10 371           |
| Årets avskrivning                             | -1 085            | -1 096            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12 552</b>    | <b>-11 467</b>    |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>113 521</b>    | <b>114 499</b>    |

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad | 72 575         | 72 575         |
| Taxeringsvärde mark    | 141 557        | 141 557        |
| <b>Summa</b>           | <b>214 132</b> | <b>214 132</b> |

| <b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 45                | 0                 |
| Inköp                                         | 0                 | 45                |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>45</b>         | <b>45</b>         |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -15               | 0                 |
| Avskrivningar                                 | -15               | -15               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-30</b>        | <b>-15</b>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>15</b>         | <b>30</b>         |

cm NG  
BB  
TJ



| <b>Not 12, Övriga fordringar</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deklarerad skatt                 | 82                | 0                 |
| Skattefordringar                 | 0                 | 242               |
| Skattekonto                      | 156               | 0                 |
| <b>Summa</b>                     | <b>238</b>        | <b>242</b>        |

| <b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbet försäkr premier                                    | 54                | 46                |
| Förvaltning                                                 | 32                | 0                 |
| Kabel-TV                                                    | 50                | 0                 |
| Tomträtt                                                    | 265               | 0                 |
| Vatten                                                      | 1                 | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 11                | 412               |
| <b>Summa</b>                                                | <b>412</b>        | <b>458</b>        |

| <b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats  | Skuld         | Skuld         |
|--------------------------------------------|------------------|------------|---------------|---------------|
|                                            |                  | 2018-12-31 | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
| Stadshypotek                               | 2021-03-01       | 1,55 %     | 15 000        | 15 000        |
| Stadshypotek                               | 2020-03-01       | 1,24 %     | 5 000         | 5 000         |
| Stadshypotek                               | 2021-09-01       | 1,05 %     | 4 888         | 4 938         |
| <b>Summa</b>                               |                  |            | <b>24 888</b> | <b>24 938</b> |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i>     |                  |            | 50            | 50            |

| <b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 21                | 0                 |
| El                                                          | 12                | 0                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 490               | 475               |
| Uppvärmning                                                 | 172               | 0                 |
| Utgiftsräntor                                               | 30                | 29                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 0                 | 272               |
| <b>Summa</b>                                                | <b>724</b>        | <b>777</b>        |

| <b>Not 16, Ställda säkerheter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 36 000            | 36 000            |
| <b>Summa</b>                      | <b>36 000</b>     | <b>36 000</b>     |

cm NK  
72 88

## Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

## Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 15

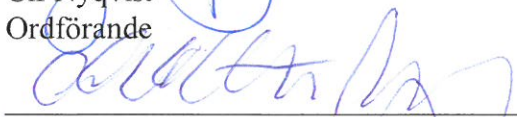
Ort och datum



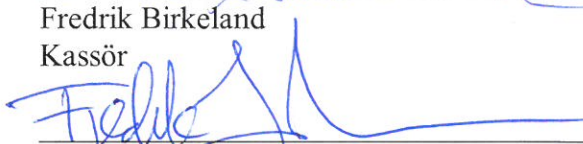
Ulf Nyqvist  
Ordförande



Fredrik Birkeland  
Kassör



Charlotte Magne  
Sekreterare

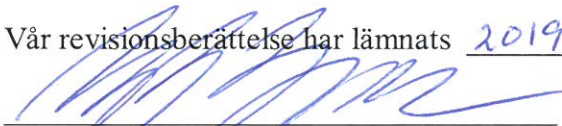


Fredrik Johansson  
Ledamot



Naser Amini  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 17



Litus Revision AB  
Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 11 org.nr 769604-3012

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjan 11 år 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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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*

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 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 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

dess 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.

## **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 år 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<sup>1</sup>, 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 17 april 2019



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor