

Årsredovisning

för

Brf Eken nr 26

702000-4433

Räkenskapsåret

2018

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large stylized signature at the top right.
Below it, the initials "CS" and "CS" are written.
At the bottom left of the group, the word "alle" is written.
At the bottom right of the group, there is a small mark resembling a hash symbol "#".

Styrelsen för Brf Eken nr 26, med säte i Årsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Strålången 2 i Enskede-Årsta, Stockholms kommun. Den nuvarande perioden för tomträttsgälden löper ut 1 januari 2026.

Föreningens fastighet består av 48 lägenheter och 3 lokaler som hyrs ut, samt ett garage med plats för två bilar. Dessutom uthyres 8 parkeringsplatser.

Den totala boytan är 2 986 kvm och lokalytan är 199 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 50 453 000 kr, varav markvärdet är 25 000 000 kr och byggnadsvärdet är 25 453 000 kr. Värdeår är 1946.

Fastighetsavgift

Föreningen debiteras full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2018 uppgår till 1 315 kr per lägenhet samt en statlig fastighetsskatt som utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för föreningens lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2020.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 september 1967.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 666 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 mars 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Outi Sjölund Mats Kullander Gustav Hultberg Catharina von Schreeb Kajsa Ernst Memme Chatfield Isabelle Ekstrand	Ordförande Kassör Ledamot Ledamot Ledamot (avgick 14 maj 2018) Ledamot Sekreterare
Suppleant	Sabina van der Scharf de Maré Sophie Trygger	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft två föreningsmöten, varav ett var årsmöte.

Revisorer

Berit Holmgren	ordinarie extern revisor
Gudrun Almér Maciel	ordinarie intern revisor
Anne Johansson	suppleant

Valberedning

Thomas Johansson	sammankallande
Max Gråhed	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta år har verkligen varit intensivt, i stort och smått!

- OVK med många åtgärder som följd, dessa pågår fortfarande. Förslag på ytterligare åtgärder kommer att behandlas.
- Stamspolningen fungerade klanderfritt, vi är en av få föreningarna i Stockholm som inte haft översvämningsskador under 2000-talet (enligt Länsförsäkringar), detta till stor del tack vare att vi stamspolar regelbundet.
- Hissprojektets förberedelser med kravspecifikation, offertförfrågningar, beslut och planering har tagit mycket energi. Här kan vi också med stor glädje konstatera att vi fick maximalt bidrag (2x200.000:-) från Länsstyrelsen efter en noggrant ifylld ansökan.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

- Vi tog ett rejält grepp på trädgårdarna, kostade cirka 10.000:- mer än budgeterat, men vi fick en väl ansad trädgård, nya vattenslangar samt övrig trädgårdsutrustning.
- Vi har påbörjat SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete), vilket kommer att synas under 2019. Arbetet kommer sedan för all framtid att bedrivas systematiskt. Vi har redan börjat med åtgärder, exempelvis rökkluckorna.
- Vi har infört rutiner enligt GDPR (General Data Protection Regulation) för bostadsrättsföreningar och anpassat oss till lagar och förordningar inom detta område.
- Vi har haft en energibesiktning som kommer att generera ett antal åtgärder.
- Vi bytte armaturer i offentliga utrymmen till LED med nödbelysningsbackup, detta har både ökat vår säkerhet och givit oss en minskning av elförbrukningen i allmänna lokalerna med 20%. Här återstår trapphusen, provarmatur sitter på plan 0 (BV) på Årstavägen 23.
- Ny bokningstavla för tvättider, med nyckelcyllindrar har införskaffats.
- Vi har haft två härliga städdagar med många engagerade som haft trevligt tillsammans och verkligen förskönat både tomt och våra fastigheter.
- Vi träffades 1:a advent, tände granen, drack glögg och delade ut chokladkalendrar till barnen.
- Våra konstnärer har flyttat ut från två av våra kommersiella lokaler. Arbete pågår med att ta in nya hyresgäster.

Detta tittar vi på för eventuella framtida åtgärder:

- Solceller
- Anslutning till ComHem. Med ett gemensamt avtal minskar kostnaderna avsevärt. Idag är 42 av 48 hushåll anslutna till Comhem.
- Vi ser också över möjligheterna att bygga en återvinningsstation med fraktionssortering.
- Byte av elementens termostater samt total injustering av värmesystemet.
- Fönsteråtgärder vilar för närvarande, men vi återkommer!

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (67) medlemmar.
Under året har 6 (2) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 117	2 145	2 058	2 059
Resultat efter finansiella poster	-11	214	137	85
Soliditet (%)	12,00	13,62	12,28	10,85

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	540 000	1 302 048	-282 442	214 270	1 773 876
Disposition av föregående års resultat:		-124 759	339 029	-214 270	0
Årets resultat				-11 284	-11 284
Belopp vid årets utgång	540 000	1 177 289	56 587	-11 284	1 762 592

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	56 587
årets förlust	-11 284
	45 303

disponeras så att	
avsättning till föreningens fond för yttre underhåll	151 359
Ianspråk tas ur föreningens fond för yttre underhåll	-300 000
i ny räkning överföres	193 944
	45 303

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

AS
65
all
P

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 117 184	2 144 819
Övriga rörelseintäkter		5 701	10 200
Summa rörelseintäkter		2 122 885	2 155 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 319 285	-1 315 336
Övriga externa kostnader	4	-250 621	-123 643
Personalkostnader	5	-62 649	-66 213
Avskrivningar	8, 9	-397 664	-424 038
Summa rörelsekostnader		-2 030 219	-1 929 230
Rörelseresultat		92 666	225 789
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	-975	91 075
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 975	-102 595
Summa finansiella poster		-103 950	-11 519
Resultat efter finansiella poster		-11 284	214 270
Årets resultat		-11 284	214 270

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "W", "ex", "P", "we", and "P".

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	9 959 839	10 352 470
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	5 033
Pågående nyanläggningar	10	408 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 368 339	10 357 503

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 370 339	10 359 503

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		625	0
Övriga fordringar	12	1 404 650	1 713 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 618	179 766
Summa kortfristiga fordringar		1 536 893	1 893 284

Kassa och bank

Kassa och bank		2 785 864	767 851
Summa kassa och bank		2 785 864	767 851
Summa omsättningstillgångar		4 322 757	2 661 135

SUMMA TILLGÅNGAR

14 693 096

13 020 638

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

540 000

540 000

Fond för yttre underhåll

1 177 289

1 302 048

Summa bundet eget kapital

1 717 289

1 842 048

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

56 587

-282 442

Årets resultat

-11 284

214 270

Summa fritt eget kapital

45 303

-68 172

Summa eget kapital

1 762 592

1 773 876

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

12 272 500

10 443 900

Summa långfristiga skulder

12 272 500

10 443 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

140 000

88 600

Leverantörsskulder

191 622

388 604

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

326 382

325 658

Summa kortfristiga skulder

658 004

802 862

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 693 096

13 020 638

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "ace", and several stylized signatures.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar, Underhåll	5,0 %
Fastighetsförbättringar, Stambyte	2,5 %
Fastighetsförbättringar, Balkonger & Fasad	2,5 %
Fastighetsförbättringar, Portar och Hissar	4,0 %
Inventarier & Verktyg	12,5 %

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 990 608	1 990 608
Hyror lokaler	60 576	88 511
P-plats och garage	66 000	65 700
	2 117 184	2 144 819

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	43 419	0
Kostnader i samband med städdagar	3 902	3 461
Städkostnader	38 904	40 857
Hisskostnader	7 174	11 433
Besiktningsskostnader	9 375	0
Reparationer	32 288	21 016
Hissreparationer	12 213	4 854
Planerat underhåll	130 426	250 059
Systematiskt brandskyddsarbete	6 219	0
El	73 962	63 267
Värme	545 882	542 533
Vatten och avlopp	60 632	57 867
Avfallshantering	39 223	39 259
Försäkringskostnader	48 528	42 635
Tomträttsavgäld	224 900	224 900
Kabel-tv	8 387	8 237
Förbrukningsinventarier (Bokningstavla, Postlådor)	25 527	0
Förbrukningsmaterial	6 519	4 958
Trivselåtgärder	1 805	0
	1 319 285	1 315 336

AS GS
all y

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	4 530	4 530
Fastighetsavgift	64 176	63 120
Porto	2 710	3 193
Föreningsgemensamma kostnader	15 775	16 760
Revisionsarvode	37 925	12 138
Ekonomisk förvaltning	70 001	60 376
Bankkostnader	20 060	2 750
Konsultarvoden	11 973	0
Medlems-/föreningsavgifter	10 602	10 517
Avskrivning av äldre skuld	0	-60 450
Övriga externa kostnader	12 869	10 709
	250 621	123 643

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	48 000	48 000
Revisionsarvode intern revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	12 649	16 213
	62 649	66 213

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Utdelning Brandkontoret, dubbelbokfört föregående år	-975	91 075
	-975	91 075

CS
all
CS
all
CS
all

Not 8 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	15 238 170	15 238 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 238 170	15 238 170
Ingående avskrivningar	-4 885 699	-4 493 069
Årets avskrivningar	-392 630	-392 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 278 329	-4 885 699
Utgående redovisat värde	9 959 841	10 352 471
Taxeringsvärden byggnader	25 463 000	25 453 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	50 463 000	50 453 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	251 281	251 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 281	251 281
Ingående avskrivningar	-246 248	-214 841
Årets avskrivningar	-5 033	-31 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 281	-246 248
Utgående redovisat värde	0	5 033

Not 10 Pågående arbete hissrenovering

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	408 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 500	0
Utgående redovisat värde	408 500	0

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
	2 000	2 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	78 637	17 390
Skattefordran	5 038	6 094
Avräkningskonto förvaltare	1 320 975	1 690 034
	1 404 650	1 713 518

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	49 864	48 528
Ekonomisk Förvaltning	16 875	16 469
Årsavgift	5 630	5 520
Städning	3 024	3 024
Tomträttsavgäld	56 225	56 225
Utdelning Brandkontoret	0	50 000
	131 618	179 766

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,902	rörlig ränta	2 418 750	2 418 750
Swedbank	0,902	rörlig ränta	1 750 000	1 750 000
Swedbank	0,902	rörlig ränta	2 020 000	2 120 000
Swedbank	0,902	rörlig ränta	2 493 750	2 493 750
Swedbank	1,51	2020-09-25	1 750 000	1 750 000
Swedbank	1,46	2022-06-22	1 980 000	0
			12 412 500	10 532 500
Kortfristig del av långfristig skuld			140 000	88 600

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

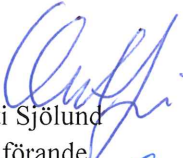
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 078	7 377
Upplupna styrelsearvoden	23 000	48 000
Beräknade upplupna soc avg	7 230	16 514
Beräknat arvode för revision	23 000	7 700
Förutb hyror/avgifter	184 600	157 985
Fastighetsel	7 285	5 766
Fjärrvärme	76 189	82 315
	326 382	325 657

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "CS", "EF", "OR", and "P".

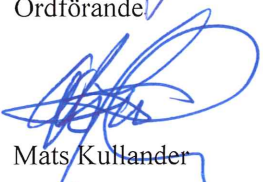
Not 16 Ställda säkerheter

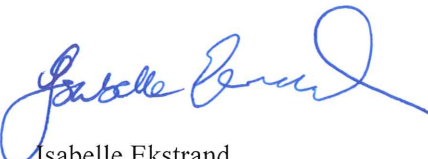
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	12 483 000	11 704 000
	12 483 000	11 704 000

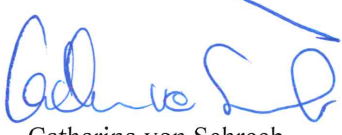
Årsta den _____ 2019


Outi Sjölund
Ordförande


Gustav Hultberg


Mats Kullander

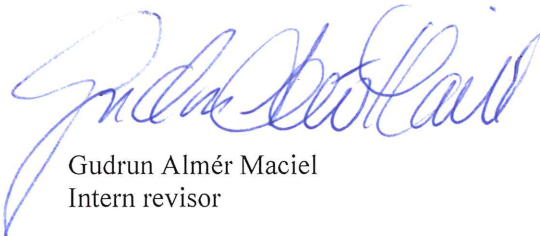

Isabelle Ekstrand


Catharina von Schreeb


Memme Chatfield

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019


Berit Holmgren
Godkänd revisor


Gudrun Almér Maciel
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eken nr 26

Org.nr. 702000-4433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 26 för 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har 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 misstag.

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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

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 Eken nr 26 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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. Jag som godkänd revisor 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

25 mars 2019

Berit Holmgren

Godkänd revisor Far