

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 18

716416-6337

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångpannan 18, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-10-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 18 i Stockholms kommun omfattande adresserna Verkstadsgatan 5/Tobaksspinnargatan 7. Bostadsrättsföreningen Ångpannan 18 byggdes mellan år 1929-1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	lägenheter, bostadsrätt	1813
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
2	lokaler, hyresrätt	299

På föreningens fastighet finns fem parkeringsplatser. En plats ingår i avtal för hyreskontrakt av lokal på Tobaksspinnargatan med Earselect. Resterande 4 hyrs ut. Bilplats 1 hyrs av Carl Löfgren medlem i bostadsrättsföreningen. Bilplats 2 hyrs av Johan Lygrell AB. bilplats 3 hyrs av FHR trading, som även hyr lokaler på Verkstadsgatan 5. Den fjärde hyrs ut till Bilpoolen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg och behöver därför ej tas av den enskilda lägenhetsinnehavaren..

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-31. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelseledamöter intill årsmöte 31 maj 2018

Niclas Landqvist	Ordförande
Helen Täng Nilsson	Sekreterare
Jonas Ekenberg	Ledamot
Malin Ekberg	Kassör
Therese Glimskär	Suppleant
Erika Nylund	Suppleant
Erik Nordenhag	Suppleant



Styrelseledamöter efter årsmöte 31 maj 2018

Niclas Landqvist	Ordförande, t.o.m. 2018 08 31
Therese Glimskär	Sekreterare
Erika Nylund	Kassör
Katarina Elvén	Ledamot
Marcus Bergman	Ledamot
Mimmi Bjelfvenstam Korn	Ledamot, t.o.m. 2019 01 31
Helen Täng Nilsson	Suppleant
Erik Nordenhag	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Peter Neveling, vald av föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Sofia Thomasson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Ny entréport mot Tobaksspinnargatan, restaurering av porten mot Verkstadsgatan
2017	Tätskiktsrenovering av markytan utmed Tobaksspinnargatan och på bakgården.
2017	Inventering av värmesystemet
2016-2017	Fasad-, fönster-, och balkongrenovering
2016	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2015	Byte av elstammar samt installation av mätartavlor förberedda för 3-fas i respektive lägenhet
2015	Stadgeändringar
2014	Energideklaration utfördes
2014	Radonmätning utförd
2014	Fastighetens stammar spolades
2013	Förbättrat skydd mot skadedjur
2012	Renovering av ventilationssystemet i en av föreningens kommersiella lokaler
2012	Senaste OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2011	Fastighetsnät med 100 Mbit hastighet installerades, samtliga lägenheter och lokaler har anslutits
2010	Renovering och ommålning av trapphuset
2009	Förbättringar av fasaden samt injustering av värmesystemet
2008	Fastighetens stammar spolades
2008	Säkerhetsdörrar samt ett enhetligt låssystem installerades
2007	Uppgradering av tvättstugan med nya maskiner (2 TM, 1 TT)
2007	Ny fläkt installerades i torkrummet
1991-1992	Byte av fastighetens samtliga V/A- stammar i kök och badrum samt en del av fastighetens el- stigar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har många i styrelsen flyttat vilket har medfört många nya personer i ordinarie roller. Ordföranderollen har överlämnats två gånger under året (Niclas Landqvist, Mimmi Bjelfvenstam Korn, Marcus Bergman).

Styrelsen kommer därför behöva skapa en bättre helhetsbild under 2019.

En amortering på 550 kkr har gjorts under året.

Uppföljning och reklamering av mindre delar av fasadrenoveringen har gjorts där puts har lossnat och kommer att åtgärdas under 2019.

En av hyreslokalerna har tagits över av Earselect från FHR Trading, överlåtelse av kontrakt 2018-02-28. Nytt kontrakt för på Tobakspinnargatan har upprättats med Earselect, där har fastighetsskatten brytits ut och ingår ej hyran sedan 2018-12-01.

Reparation och underhåll

Uppföljning och injustering av fastighetens värmesystem efter byte av VS- pump under föregående år. Samtliga element och radiatorer i fastigheten har justerats för att flödet och värmen ska bli så jämn som möjligt i lägenheterna samt för att hålla nere energiförbrukningen. Vissa problem med handduksvärmare har noterats efter första injusteringen under 2017. Fortsatt justering kommer ske under 2019

En skada på en plåtlist på fasaden har anmälts och kommer att repareras som försäkringsärende.

Under året har övriga reparationskostnader i resultaträkningen uppgått till 52 998 kr.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har 11 st. tillkommit samt 9 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 57 st.

Förvaltning

Arvodet till styrelsen uppgick under 2018 till 65 000 kr exkl. sociala kostnader. Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. För denna tjänst har förvaltningsarvode erlagts till en summa av 93 841 kr. Till revisorn har det utbetalats 18 000 kr i arvode.

Framtida utveckling

Årets resultat är positivt och avgiftshöjningar bedöms inte nödvändiga. Fastighetens renoveringsbehov ses över löpande och åren framöver kommer en tydligare underhållsplan att tas fram med kommande investeringsbehov. Mindre utgifter för bland annat klottersanering och reparation av mindre skador och slitage är planerade. Under 2019 kommer offerter på fastighetsskötsel att tas in för att få bättre kontroll på löpande skötsel och felanmälningar. Om detta görs föreslås också att sänka arvodet till 1 prisbasbelopp då detta har varit anledning till höjt styrelsearvode.



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 858	1 820	1 712	1 794
Resultat efter fin. poster (tkr)	228	-3 090	4	197
Soliditet (%)	11,3	9	25	13

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång(kr)	1 731 479	3 006 712	1 292 674	-1 632 269	-3 089 988	1 308 609
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			- 1 151 045	1 151 045		
Balanseras i ny räkning				-3 089 987	3 089 988	
Årets resultat					228 033	228 033
Belopp vid årets utgång	1 731 479	3 006 712	141 629	-3 571 211	228 033	1 536 642

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 571 211
Årets resultat	228 033
Totalt	-3 343 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	140 955
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-140 000
Balanseras i ny räkning	-3 344 133
Totalt	-3 343 178

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 858 493	1 820 299
Summa rörelseintäkter		1 858 493	1 820 299
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 192 027	-4 462 177
Övriga externa kostnader	4	-20 677	-19 851
Personalkostnader och arvoden	5	-85 423	-87 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 704	-244 709
Summa rörelsekostnader		-1 542 831	-4 814 222
Rörelseresultat		315 662	-2 993 923
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		210	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 839	-96 306
Summa finansiella poster		-87 629	-96 065
Resultat efter finansiella poster		228 033	-3 089 988
Resultat före skatt		228 033	-3 089 988
Årets resultat		228 033	-3 089 988



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 195 053	12 415 625
Inventarier, maskiner och installationer	7	179 600	203 732
Summa materiella anläggningstillgångar		12 374 653	12 619 357
Summa anläggningstillgångar		12 374 653	12 619 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 342	-
Övriga fordringar		22 898	26 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 670	32 067
Summa kortfristiga fordringar		88 910	59 033
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 082 766	1 595 183
Summa kassa och bank		1 082 766	1 595 183
Summa omsättningstillgångar		1 171 676	1 654 216
SUMMA TILLGÅNGAR		13 546 329	14 273 573

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 738 191	4 738 191
Fond för yttre underhåll		141 629	1 292 674
Summa bundet eget kapital		4 879 820	6 030 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 571 211	-1 632 269
Årets resultat		228 033	-3 089 988
Summa fritt eget kapital		-3 343 178	-4 722 257
Summa eget kapital		1 536 642	1 308 608
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 650 000	12 200 000
Summa långfristiga skulder		11 650 000	12 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 337	80 899
Skatteskulder		12 992	28 592
Övriga skulder		36 874	32 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 484	622 676
Summa kortfristiga skulder		359 687	764 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 546 329	14 273 573

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	avskr / år	(% föreg år)
Byggnad	87 år	(87 år)
Ombyggnad	87 år	(87 år)
Säkerhetsdörrar	30 år	(30 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 188 628	1 190 964
Hyror	563 770	526 673
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 290	6 927
Övriga hyresintäkter	97 805	95 735
	1 858 493	1 820 299

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	22 334	19 778
Städning	33 565	52 519
Trädgårdsskötsel	-	478
Snöröjning	-	449
Reparationer	52 998	138 532
El	59 982	55 413
Uppvärmning	359 893	356 801
Vatten	52 390	49 931
Sophämtning	38 070	39 885
Försäkringspremie	48 903	46 100
Självrisk	-	8 900
Fastighetsavgift bostäder	61 502	60 490
Fastighetsskatt lokaler	49 850	49 850
Övriga fastighetskostnader	6 484	9 855
Kabel-tv/Bredband/IT	99 989	100 235
Förvaltningsarvode ekonomi	93 841	91 535
Panter och överlåtelser	1 711	-
Juridiska åtgärder	6 434	1 399
Övriga externa tjänster	9 397	8 104
	997 343	1 090 254

Underhåll

Värme	194 684	-
Byggnad	-	71 270
Fasader	-	3 300 653
	194 684	3 371 923

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 192 027 4 462 177

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 677	2 433
Revisionsarvode	18 000	17 418
Summa	20 677	19 851

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	65 000	66 450
Sociala kostnader	20 423	21 035
	85 423	87 485

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	8 701 800	8 701 800
-Ombyggnad	5 877 434	2 576 784
-Fasadrenovering (del av)	-	3 300 650
-Byggnadsinventarier	1 066 928	1 066 928
-Mark	1 193 500	1 193 500
-Markanläggning	289 941	289 941
	17 129 603	17 129 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 713 978	-4 493 400
-Årets avskrivning enligt plan	-220 572	-220 578
	-4 934 550	-4 713 978
Redovisat värde vid årets slut	12 195 053	12 415 625
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 336 000	16 336 000
Mark	30 649 000	30 649 000
	46 985 000	46 985 000
 Bostäder	 42 000 000	 42 000 000
Lokaler	4 985 000	4 985 000
	46 985 000	46 985 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	374 690	155 817
-Nyanskaffningar	-	218 873
	374 690	374 690
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-170 958	-146 827
-Årets avskrivning enligt plan	-24 132	-24 131
	-195 090	-170 958
Redovisat värde vid årets slut	179 600	203 732

Not 8 Kassa och bank

Kassa	1 000	1 000
Collector Bank AB	29 696	29 497
Swedbank	178	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 051 892	1 564 686
Summa	1 082 766	1 595 183

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	Rörligt	0,68%	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	Rörligt	0,68%	3 950 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2019-10-25	1,10%	3 200 000	3 200 000
			11 650 000	12 200 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	12 300 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

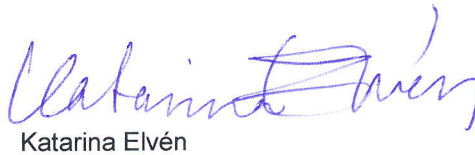


Underskrifter

Stockholm 2019 - 05 - 07



Marcus Bergman



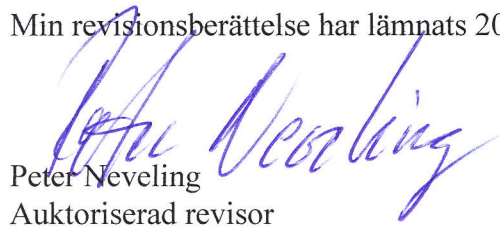
Katarina Elvén

Therese Glimskär



Erika Nylund

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångpannan nr 18, org. nr 716416-6337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångpannan nr 18 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 föreningens 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att 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 skulle finnas. 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 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Ångpannan nr 18 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 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.

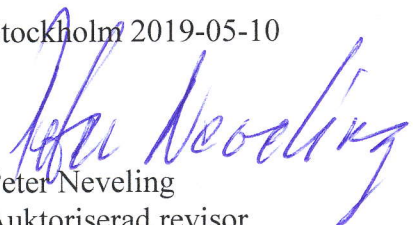
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts 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 inriktar 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 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 2019-05-10



Peter Neveling
Auktoriserad revisor