

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Fatbursviken 2**  
716421-3451

Räkenskapsåret  
2018

Styrelsen för Brf Fatbursviken 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen registrerades den 20 september 1999 och förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 februari 2002. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Samfälligheter

Föreningen ingår med garage G vid Fatburs Brunnsgata 20 i Södra Stationsområdets garagesamfällighet. Driften av garagen har skötts av HSB. Föreningen ingår också i samfälligheten för Södra stationsområdets sopsugsanläggning. Alla sopnedkast i trappuppgångarna är anslutna till denna.

### Förvaltning

Einar Mattsson Förvaltning AB har skött fastighetens tekniska och administrativa förvaltning.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma i Timmermansgården på Södermalm den 3 maj 2018 och konstituerade sig med följande ansvarsområden:

#### Ordinarie styrelseledamöter

Ove Andersson (ordförande)  
Olof Moberg (ekonomiansvarig)  
Bengt-Åke Johansson (teknik)  
Marianne Broddesson (information, hemsida)  
Mats Bergman (vice ordförande, parkering, internet)  
Bjarne Nyroos (teknik)  
Jenny Sydäng (sekreterare)

#### Suppleanter

Niklas Ahlstedt (teknik)  
Gunnel Eriksson Naucler

#### Revisor

Christina Kallin Sharpe (auktoriserad revisor) från R3 Revisionsbyrå KB.

#### Valberedning

Pirjo Harkman, Lucia Villagi och Rikard Johansson

Under verksamhetsåret (jan-dec) har styrelsen haft 10 protokollförda möten.

### Allmänt om verksamheten och fastigheten

#### Fastigheten

Fastigheten är belägen på Södermalm i Stockholm och har gatuadresserna Swedenborgsgatan 24-28 och Fatburs Brunnsgata 12-22. Den totala ytan är 16 585 kvadratmeter.

### **Bostäder**

Bostadsytan är 14 227 kvadratmeter fördelad på 178 lägenheter, varav 20 stycken var hyresrätter vid verksamhetsårets slut.

### **Lokaler**

15 lokaler med en sammanlagd yta av 2 335 kvadratmeter hyrs ut som kontor, butiker, skola, förskolor, lager och restauranger. I källaren finns förutom lägenhetsförråden ett antal extra förråd som hyrs ut.

### **Gatuparkering**

På Fatburs Brunnsgata 12-18 har föreningen en gatuparkering med nio platser, av vilka bilpoolen Sunfleet hyr två st. För bevakning och hantering av avgifter anlitas Stockholm Parkering AB.

### **Bredband**

Samtliga lägenheter har indraget bredband med Ownit AB som leverantör. Antal anslutna medlemmar till bredbandstjänsten varierar under året p.g.a. av ägarbyten. Den 31/12 var ca 110 medlemmar anslutna.

### **Hemsida och information**

Information till boende i föreningen sker huvudsakligen genom hissbladet, som sätts upp i hissar och på anslagsplatserna i portarna. På föreningens hemsida finns information om förvaltningen, styrelsen, stadgarna, årsredovisningar och andra uppgifter tillgängliga för boende och mäklare som har uppdrag i fastigheten.

Adressen är [www.fatbursviken.se](http://www.fatbursviken.se)

### **Föreningslokaler**

Övernattningslokalen Amiralen har varit mycket efterfrågad och har hyrts ut ca 130 nätter under året. Ansvariga för Amiralen har varit Renée Ehrnlund och Catharina Falk. Mötes- och festlokalen Generalen har varit uthyrd i normal omfattning och skötts av Pia Brandelius och Sari Axi. Båda lokalerna har bokningssystem som fungerar via vår hemsida och har kodlås som gör att hantering av nycklar inte behövs. Detta har fungerat mycket väl under året.

### **Trappombud**

I varje port finns ett eller två trappombud som är de boendes närmaste kontakt till föreningen och styrelsen och även en utmärkt kanal för att samla in och sprida information i olika frågor.

Nyinflyttade hälsas välkomna av trappombudet och får ett informationsblad om sådant som är viktigt att känna till som ny i föreningen. Trappombuden och representanter för styrelsen träffas en gång per halvår.

Styrelsen tackar alla ombud för ett gott arbete under året

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Noteringar från året i sammandrag**

5 bostadsrätter (124, 175, 92, 136, 174) har fått nya ägare under verksamhetsåret.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Belles Städ AB har skött trappstädningen. Trädgårdsgruppen har anlitat Lupina Trädgård för löpande skötsel av våra häckar, buskar, träd och växter. Klimatbolaget (Rickard Holmgren) har skött tillsyn och service av våra ventilations-, värme- och styrsystem.

Två aktivitetsdagar med containrar för grovsopor, städning och trädgårdsskötsel genomfördes under året med god uppslutning av boende. Alla som deltog bjöds på mat från en av restaurangerna i huset.

Sedan alla nycklar, lås i portar, källare och gemensamma utrymmen byttes till illoq-systemet under december 2017 har endast något enstaka källarinbrott och oönskat besök i fastigheten inträffat. Styrelsen arbetar vidare med trygghetsfrågorna och har bland annat genomfört en säkerhetsanalys, trygghetsvandring i området med polisen och haft samverkansmöte med grannföreningarna.

Under våren började diskussioner med EM om uppdatering av vårt förvaltningsavtal inför en ny treårig förlängning. Detta resulterade i att föreningen sade upp avtalet och beslutade att byta förvaltare till Fastighetsägarnas Service AB från och med 1 januari 2019. Avtal om detta blev klart i november.

Under senhösten sade föreningen upp avtalet med bredbandsleverantören Ownit till den 1 juni 2019. Orsaken är främst avtalsvillkoren och för hög kostnad.

En hyresrätt återgick till föreningen och blev såld som bostadsrätt till marknadspris i maj. I december återgick en annan lägenhet som kommer att säljas under 2019.

### **Underhåll och reparationer**

Resultatet av materialanalysen av prover ur fastighetens avloppssystem kom i januari och visade att en mycket stor del av rören uppnått sin tekniska livslängd. Korrosion har gjort materialet tunt och sprött. Vidare undersökning av systemets konstruktion, åtkomlighet, materialval mm ledde fram till beslut om stambyte. En projektledare anlätades för att driva projektet tillsammans med styrelsens teknikgrupp.

Landskapsarkitekterna Funkia AB som anlätats för att ta fram idéer till uppfräschning och förbättring av gårdarna och parkeringen redovisade sina förslag under våren. Inga beslut fattades på årsmötet den 5 maj, men diskussionen samt det kommande stambytesprojektet gjorde att förändringen av gården lades på is, medan förslaget om parkeringen utvecklades vidare. I slutet av året hade bygglov för denna beviljats och anbudsunderlag tagits fram.

Övriga större underhållsåtgärder under året har varit rengöring och behandling av golvet i genomgången i 24:an, reparation och slipning av golv och trappor i 26:an, byte av 4 ducar i styrsystemet och förberedelser för byte av resterande 12 st.

Utöver ovanstående har naturligtvis en mängd mindre reparationer och underhåll gjorts löpande. I de flesta fall har detta utförts av EM och vår fastighetsskötare.

### **Ekonomi och lånebild**

Föreningens ekonomi är fortfarande god. Ingående likvida medel var vid årets början knappt 4 miljoner och vid årets slut 4,9 miljoner kr, efter amortering på våra lån med 5,3 miljoner kr. I mars flyttades två lån på tillsammans ca 25 miljoner kr från Nordea till SHB och fick en treårig ränta på endast 0,93%.

Föreningens långfristiga fastighetslån uppgick 31 dec till ca 52 miljoner kr. Styrelsen bedömer att större satsningar på underhåll, i första hand stambytet, kommer att bli en mycket stor kostnad som i slutfasen kan innebära att lånen måste ökas. Utrymme för detta finns och styrelsen räknar inte med någon höjning av avgifterna. Föreningens ekonomi är stabil och vi ser tiden an med tillförsikt.

| <b>Flerårsöversikt</b>            | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 16 672      | 15 678      | 15 850      | 14 924      | 15 280      |
| Resultat efter finansiella poster | 2 151       | -778        | -5 241      | 1 782       | 1 711       |
| Soliditet (%)                     | 80,2        | 78,2        | 78,0        | 79,1        | 78,5        |
| Kassalikviditet (%)               | 221,0       | 111,7       | 182,2       | 198,3       | 102,3       |
| Lån per kvm bostadsrättsyta       | 4 124       | 4 589       | 4 835       | 4 609       | 4 742       |
| Elkostnad per kvm totalyta        | -37         | -30         | -29         | -28         | -30         |
| Värmekostnad per kvm totalyta     | -144        | -143        | -146        | -140        | -140        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta    | -19         | -24         | -24         | -20         | -19         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 207 539 034                  | 15 078 132                    | 5 559 504                           | 1 397 673                      | -777 543                  | <b>228 796 800</b> |
| Ökning av<br>insatskapital                    | 1 264 387                    | 3 490 613                     |                                     |                                |                           | <b>4 755 000</b>   |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | 1 123 800                           | -1 901 343                     | 777 543                   | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | 2 151 329                 | <b>2 151 329</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>208 803 421</b>           | <b>18 568 745</b>             | <b>6 683 304</b>                    | <b>-503 670</b>                | <b>2 151 329</b>          | <b>235 703 129</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| ansamlad förlust                      | -503 670         |
| årets vinst                           | 2 151 329        |
|                                       | <b>1 647 659</b> |
| disponeras så att                     |                  |
| till fond för yttre underhåll avsätts | 1 123 800        |
| i ny räkning överföres                | 523 859          |
|                                       | <b>1 647 659</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

en 4

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 16 672 008                        | 15 678 222                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>16 672 008</b>                 | <b>15 678 222</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                   | 3          | -11 727 758                       | -13 394 550                       |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -197 330                          | -164 080                          |
| Personalkostnader och arvoden                    | 5          | -255 335                          | -230 416                          |
| Avskrivningar                                    |            | -1 609 292                        | -1 609 292                        |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                 |            | <b>-13 789 715</b>                | <b>-15 398 338</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>2 882 292</b>                  | <b>279 884</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 189                               | 29                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -731 152                          | -1 057 456                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-730 963</b>                   | <b>-1 057 427</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>2 151 329</b>                  | <b>-777 543</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>2 151 329</b>                  | <b>-777 543</b>                   |

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 6 | 285 016 347        | 286 534 283        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 7 | 240 252            | 331 608            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>285 256 599</b> | <b>286 865 891</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**285 256 599**

**286 865 891**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |                |                |
|----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 113 333        | 2 514          |
| Övriga fordringar                            |  | 63 293         | 63 104         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 633 981        | 632 799        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>810 607</b> | <b>698 417</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 5 783 146        | 4 885 218        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>5 783 146</b> | <b>4 885 218</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>6 593 752</b> | <b>5 583 635</b> |

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**291 850 351**

**292 449 526**

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inbetalda insatser               | 208 803 421        | 207 539 034        |
| Upplåtelseavgifter               | 18 568 745         | 15 078 132         |
| Fond för yttre underhåll         | 6 683 304          | 5 559 504          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>234 055 470</b> | <b>228 176 670</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -503 670           | 1 397 673          |
| Årets resultat                  | 2 151 329          | -777 543           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 647 659</b>   | <b>620 130</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>235 703 129</b> | <b>228 796 800</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 8 | 52 322 000        | 57 814 000        |
| Övriga skulder                    |   | 841 707           | 841 707           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>53 163 707</b> | <b>58 655 707</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |   |                  |                  |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 8 | 142 000          | 142 000          |
| Leverantörsskulder                           |   | 1 001 443        | 2 192 279        |
| Skatteskulder                                |   | 65 256           | 170 006          |
| Övriga skulder                               |   | 100 663          | 130 234          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 1 674 153        | 2 362 500        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>2 983 515</b> | <b>4 997 019</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

291 850 351

292 449 526

an 4



## Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

2 151 329

-777 543

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 609 292

1 609 292

Betald skatt

-104 750

59 526

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**3 655 871**

**891 275**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-110 819

48 762

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 371

151 198

Förändring av leverantörsskulder

-1 190 836

1 098 747

Förändring av kortfristiga skulder

-717 918

575 702

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 634 927**

**2 765 684**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av eget kapital. Inbetalda insatser och  
upplåtelseavgifter

4 755 000

0

Upptagna och återbetalda depositioner

0

179 505

Årets amortering av skuld

-5 492 000

-3 106 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-737 000**

**-2 926 995**

**Årets kassaflöde**

**897 927**

**-161 311**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 885 218

5 046 530

**Likvida medel vid årets slut**

**5 783 145**

**4 885 219**

2019

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Byggnader              | 200 år |
| Byggnadsinstallationer | 10 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Nettoomsättning

|                 | 2018              | 2017              |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter     | 7 769 127         | 7 740 276         |
| Hyror           | 8 021 092         | 7 370 820         |
| Övriga intäkter | 881 789           | 567 126           |
|                 | <b>16 672 008</b> | <b>15 678 222</b> |

### Not 3 Driftkostnader

|                                           | 2018              | 2017              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård | 990 518           | 1 079 113         |
| Reparationer                              | 1 009 071         | 1 383 573         |
| Planerat underhåll                        | 1 412 220         | 1 826 338         |
| Förvaltningsarvode                        | 697 683           | 476 516           |
| Försäkring                                | 139 156           | 138 407           |
| Fastighetsskatt                           | 731 986           | 728 070           |
| El                                        | 622 953           | 492 056           |
| Uppvärmning                               | 2 391 013         | 2 371 229         |
| Vatten                                    | 317 019           | 398 537           |
| Sophämtning                               | 264 536           | 265 117           |
| Kabel-TV/bredband                         | 232 306           | 230 269           |
| Avgifter samfällighetsförening            | 889 963           | 1 970 890         |
| Tomträttsavgäld                           | 2 026 275         | 2 017 400         |
| Övriga driftskostnader                    | 3 058             | 17 034            |
|                                           | <b>11 727 757</b> | <b>13 394 549</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                          | 2018           | 2017           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Extern revision          | 48 015         | 37 574         |
| Administrationskostnader | 87 148         | 77 854         |
| Bankkostnader            | 14 667         | 25 210         |
| Konsultarvoden           | 47 500         | 23 441         |
|                          | <b>197 330</b> | <b>164 079</b> |

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                  | 2018           | 2017           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 206 715        | 175 000        |
| Sociala avgifter | 48 620         | 55 416         |
|                  | <b>255 335</b> | <b>230 416</b> |

Föreningen har inte haft några anställda.

### Not 6 Byggnader

|                                                 | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 303 587 089        | 303 587 089        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>303 587 089</b> | <b>303 587 089</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -17 052 806        | -15 534 870        |
| Årets avskrivningar                             | -1 517 936         | -1 517 936         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 570 742</b> | <b>-17 052 806</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>285 016 347</b> | <b>286 534 283</b> |

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                                 | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 514 681         | 1 514 681         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 514 681</b>  | <b>1 514 681</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 183 073        | -1 091 717        |
| Årets avskrivningar                             | -91 356           | -91 356           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 274 429</b> | <b>-1 183 073</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>240 252</b>    | <b>331 608</b>    |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Swedbank                             | 1,19           | 2019-03-03                | 14 200 000               |
| Nordea                               | 0,85           | 2019-04-07                | 13 419 000               |
| Stadshypotek                         | 0,93           | 2021-03-30                | 24 845 000               |
|                                      |                |                           | <b>52 464 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 142 000                  |

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

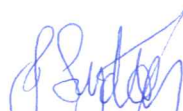
**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2018-12-31</b>  | <b>2017-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 142 000 000        | 142 000 000        |
|                      | <b>142 000 000</b> | <b>142 000 000</b> |

Stockholm



Ove Andersson  
Ordförande



Jenny Sydäng



Olof Moberg



Marie-Anne Broddesson



Bjarne Nyroos



Mats Bergman



Bengt-Åke Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2/5-2019



Christina Kallin Sharpe  
Auktoriserad revisor





1 (2)





## 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 Fatbursviken 2 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 revisionssed 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 2/5-2019



Christina Kallin Sharpe

Auktoriserad revisor

