

Årsredovisning för  
**Brf Staertesjoen**  
769605-8473

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

**ÅRSREDOVISNING 2018**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2018.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten****Styrelsens arbete**

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande  
Maud Widén, ledamot, kassör  
Sören Collin, ledamot  
Mikael Andersson, ledamot  
Johanna Ottosson, ledamot

Mikael Rosbacke, suppleant  
Helen Starkman, suppleant  
Fredrik Glansholm, suppleant

Revisorer

Eva Stein, aukt. revisor  
Kerstin Norlin, aukt. revisor, suppleant

Valberedning

Helena Vintén, sammankallande  
Elisabet Skotte  
Tomas Lönn  
Andreas Jonzén  
Henrik Torsell

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018.

**Medlemsinfo**

Den 31 dec 2018 var antalet bostadsrätter 80 stycken, en ökning med 1 medlem sedan året innan.

Nya medlemmar

Under året har nio lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
73	J35,1tr	2018-02-23	Johan Bergmark	Matilda Lindström
28	J19,1tr	2018-06-01	Andreas Gabrielsson & Helena Sundin	Lena Andtbacka
58	J29,1tr	2018-06-01	Linda Holst	Alexandru & Ana-Maria Chiritescu
24	J17,3tr	2018-07-06	Karolina Martinussen	Anna & Fredrik Hallin
35	J 21,2tr	2018-07-31	Föreningen	Robert Granath
42	J23,3tr	2018-08-31	Sofia Heintz & Hampus Åström	My Löfberg & Jonas Mirza
75	J35,3tr	2018-10-19	Jens Zimmerman	Tobias Tenglin & Emelie Öhrn
37	J23,1tr	2018-11-30	Tommy Eriksson	Jens Eriksson & Isabelle Löfgren
11	J13,2tr	2018-12-07	Oscar Gullberg & Sonja Fagerholm	Nicola Smanio

Prisutvecklingen i vår förening har under 2018 varit negativ. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 51 894 kr/m<sup>2</sup> (-6,3 % jämfört med 2017). Högsta pris blev 56 618 kr/m<sup>2</sup> och lägsta pris blev 44 828 kr/m<sup>2</sup>.

## Allmänt om föreningen

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2018 uppgick till 116 459 000 kr, varav byggnad 66 459 000 kr och mark 50 000 000 kr.

Av fastighetens yta är 5299 m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt, 669 m<sup>2</sup> med hyresrätt samt 585 m<sup>2</sup> garage och lokaler - sammanlagt 6553 m<sup>2</sup>.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 10 st med hyresrätt, samt tre lokaler, tio garage och fem förråd. Utöver detta finns 40 st P-platser utomhus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

## Väsentliga händelser

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar.

En bostadshyresrätt som blivit ledig har upplåtits med bostadsrätt. Föreningens lån har amorterats med 1 Mkr, och lånens bindningstider har sett över för att utnyttja det låga ränteläget. Styrelsen har också genomfört en upphandling av fastighetsförsäkringen för att säkerställa goda villkor och rimliga premier.

### **Fastigheten**

Driftia Förvaltning AB sköter löpande fastighetsunderhåll och ronderar på fredagar. Ser till allmänna utrymmen och att lampor, dörrar och lås, värme och vatten fungerar.

Tvättstugan får förebyggande service på alla maskiner var 6:e månad. Om någon maskin går sönder byts den ut om det inte är värt att laga den.

### **Övrigt**

Vid extra föreningsstämma den 31 maj 2018 antogs nya stadgar. Stadgeändringen var påkallad av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och medförde en totalrevidering av stadgarna inklusive bl.a. förtydliganden av medlemmars rättigheter och skyldigheter. De nya stadgarna gäller från den 24 augusti 2018, det datum då Bolagsverket registrerade dem.

Styrelsen har tillsammans med några grannföreningar dragit igång "Grannsamverkan mot brott". Skyltar har satts upp och information har gått ut till alla i föreningen.

Möjlighet till insamling av matavfall för biogasframställning, som har införts på försök, har varit populärt. Antalet kärl har utökats och de töms två gånger i veckan.

Sedvanligt genomfördes arbetsdagar på våren och hösten. Tack alla som ställde upp!

**Planer för 2019 och de närmaste åren**

Vår underhållsplan, som uppdaterats 2018 av en extern besiktningsman och sträcker sig fram till 2033, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. Inga större åtgärder, utöver löpande underhåll, beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall.

**Ekonomi**

Föreningens ekonomi är god, trots de stora investeringar som gjorts de senaste åren. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. Avgifter och hyresnivåer sätts så att föreningens ekonomi långsiktigt är i balans. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

### Flerårsöversikt belopp i kr

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	5 197 143	5 024 394	4 845 711	4 824 080	4 826 412
Resultat efter finansiella poster	924 502	649 800	-657 090	-3 851 332	114 085
Soliditet, %	76	73	71	71	75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	695	653	637	637	636
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 760	4 243	4 436	4 436	3 760

### Eget kapital

	Insatser	Upp. avgift	Yttre rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	52 215 550	13 027 433	-	-1 526 482	649 800
Korrigerat belopp vid årets ingång	52 215 550	13 027 433	-	-1 526 482	649 800
Försäljning lgh 35	675 707	2 780 033			
Dispos. av föregående års resultat				649 800	-649 800
Avsättning yttre fond			349 377	-349 377	
Årets resultat					924 502
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>52 891 257</b>	<b>15 807 466</b>	<b>349 377</b>	<b>-1 226 059</b>	<b>924 502</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	-1 226 059
årets resultat	924 502
Totalt	-301 557
Avsättning till yttre underhållsfond	349 377
Behandlas i ny räkning	-650 934
Summa	-301 557

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 197 143	5 024 394
Övriga rörelseintäkter		36 837	55 875
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 233 980</b>	<b>5 080 269</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 442 621	-3 450 085
Personalkostnader		-117 839	-121 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-594 475	-594 473
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 154 935</b>	<b>-4 165 966</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 079 045</b>	<b>914 303</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 156	13 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 700	-278 176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 544</b>	<b>-264 503</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>924 501</b>	<b>649 800</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>924 501</b>	<b>649 800</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>	4	<b>924 501</b>	<b>649 800</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	78 283 236	78 864 141
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 147	40 717
Summa materiella anläggningstillgångar		78 310 383	78 904 858
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		78 310 383	78 904 858
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		870 234	849 713
Övriga fordringar		15 261	15 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204 163	208 565
Summa kortfristiga fordringar		1 089 658	1 073 473
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11 252 894	8 625 599
Summa kassa och bank		11 252 894	8 625 599
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 342 552	9 699 072
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		90 652 935	88 603 930

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Medlemsinsatser</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 698 723	65 242 983
Yttre reparationsfond		349 377	-
Summa bundet eget kapital		69 048 100	65 242 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 226 059	-1 526 482
Årets resultat		924 501	649 800
Summa fritt eget kapital		-301 558	-876 682
<b>Summa eget kapital</b>		68 746 542	64 366 301
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	19 455 000	21 955 000
Summa långfristiga skulder		19 455 000	21 955 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		521 119	341 014
Skatteskulder		267 860	261 650
Övriga skulder		140 976	143 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 521 437	1 536 432
Summa kortfristiga skulder		2 451 392	2 282 629
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		90 652 934	88 603 930



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	3 684 175	3 461 628
Hyror	899 649	989 383
Hysesintäkter, lokaler	275 251	257 176
Parkering	338 068	316 207
	<b>5 197 143</b>	<b>5 024 394</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tomträttsavgäld	474 100	474 100
Uppvärmning	1 076 228	1 051 558
El	105 986	80 533
Vatten och avlopp	206 068	186 951
Sophämtning	132 541	130 121
Städning	89 844	89 844
Fastighetskötsel	105 564	102 936
Kabel-TV och Bredband	197 084	197 375
Snöröjning	146 634	96 996
Fastighetsförsäkring	105 265	101 611
Förbrukningsmaterial, fastighet	120	756
Förbrukningsinventarier, fastighet	13 157	3 035
	<b>2 652 591</b>	<b>2 515 816</b>

### Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Gård	191 894	192 605
Vatten och avlopp	10 875	86 292
Värme	12 010	-
Tvättstugan	36 603	6 254
Ventilation	2 956	3 855
Huskropp	177 911	205 638
	<b>432 249</b>	<b>494 644</b>

### Planerade underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Planerade underhåll	-	-

**Administrativa kostnader**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Administrativa kostnader</b>		
Kontorsmaterial	140	121
Telefon och porto	1 080	-
Datakostnader	-	145 523
Sammanträdeskostnader	-	2 287
Övriga egna administrationskostnader	6 361	5 614
Revisionsarvode	14 850	14 850
Kameral förvaltning	118 184	116 220
Konsultarvoden	59 999	8 418
Bankkostnader	4 686	4 694
Facklitteratur	451	451
Föreningsavgifter	5 038	4 954
Övrigt	12 072	3 352
	<b>222 861</b>	<b>306 484</b>

**Fastighetsskatt**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt	134 920	132 940
	<b>134 920</b>	<b>132 940</b>

**Not 4 Resultat efter fondering**

Årets resultat	924 501	-649 800
Avsättning till yttre underhållsfond		-349 377
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		349 377
<b>Resultat efter fondering</b>	<b>924 501</b>	<b>-649 800</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 401 460	83 401 460
	<b>83 401 460</b>	<b>83 401 460</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 537 319	-3 956 414
-Årets avskrivning enligt plan	-580 905	-580 905
	<b>-5 118 224</b>	<b>-4 537 319</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>78 283 236</b>	<b>78 864 141</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 222 311	1 222 311
	<b>1 222 311</b>	<b>1 222 311</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 222 311	-1 222 311
	<b>-1 222 311</b>	<b>-1 222 311</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	931 268	931 268
	931 268	931 268
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-890 551	-876 983
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-13 570	-13 568
	-904 121	-890 551
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 147</b>	<b>40 717</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Stadshypotek 6 118392 ränta 0,990% ffd 2021-09-01	4 455 000	4 455 000
Stadshypotek 4 20585 ränta 1,125% ffd 2020-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 6 66371 ränta 1,075% ffd 2019-03-20	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 7 123716 ränta 1,040% ffd 2022-09-30	1 000 000	3 500 000
Stadshypotek 4 20588 ränta 1,400% ffd 2022-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 6 955575 ränta 0,950% ffd 2019-01-01	2 500 000	2 500 000
	<b>19 455 000</b>	<b>21 955 000</b>

Föreningen har under 2018 amorterat 2 500 000 kr.

## Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 650 000</b>	<b>36 650 000</b>

## Underskrifter

Ärsta den 18/2 2019



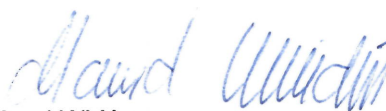
Jan Driessen  
Ordförande



Sören Collin  
Ledamot



Johanna Ottosson  
Ledamot



Maud Widén  
Kassör



Mikael Andersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2019



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen

Org.nr 769605-8473

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

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

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

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

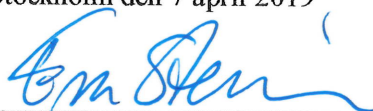
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2019



Eva Stein  
Auktoriserad revisor