

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stråhattsfabriken**

769623-0197

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Stråhattsfabriken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-28.

#### Föreningens fastighet

Oscar Properties totalrenoverade fastigheten 2011-2012 och omvandlade lokalerna från kontor till 39 bostadslägenheter. Sommaren 2012 var bygget klart och medlemmarna flyttade in. Fastigheten är i väldigt gott skick. Ytterligare beskrivning av föreningen och fastigheten finns på föreningens hemsida [www.strahattsfabriken.se](http://www.strahattsfabriken.se).

Föreningens fastighet består av 3 huskroppar med totalt 39 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 4 011 kvm och lokalytan 936 kvm. Föreningen disponerar 22 bilplatser och 3 mcplatser i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	1,5 rum och kök
5 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
4 st	6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige.

#### Fastighetens tekniska status

Oscar Properties totalrenoverade fastigheten Pagen 14 2011 - 2012 och omvandlade lokalerna till bostäder. Inför bildningen av bostadsrättsföreningen gjordes en omfattande ombyggnad av fastigheten. Den tekniska statusen är mycket god. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som ligger till grund för avsättningen av medel till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen går att ladda ner från föreningens hemsida [www.strahattsfabriken.se](http://www.strahattsfabriken.se).

fm  
B  
AB  
EG  
TL

#### Servitut

Fastigheten omfattas av ett antal inskrivna avtalsservitut såväl till förmån som till last för fastigheten.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Då fastigheten fått nytt värdeår till 2012 kommer föreningen, med nuvarande regler, att vara befriad från kommunal fastighetsavgift till och med 2027.

Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 167 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 000 000 kr och markvärde 67 600 000 kr. Värdeår är 2012.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Stoft Fastighetsteknik AB, för fastighetsskötsel med BeWe Fastighetsservice AB och för trappstädning med Condita Gruppen AB.

#### Föreningens ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi även om avskrivningarna på fastigheten (1,1 Mkr per år) drar ner det redovisade resultatet. Under 2018 har ytterligare 1,5 Mkr amorterats på föreningens långsiktiga lån.

Styrelsens ambition är att månadsavgifterna över en längre tidsperiod ska täcka föreningens löpande kostnader och avsättning till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan samt amorteringar.

Merparten av föreningens lån är uppdelat i fyra ungefär lika stora delar med lång bindningstid för räntan samt ett mindre lån med rörlig ränta.

Under 2018 har lokalhyresgästens kontrakt omförhandlats och gäller nu t.o.m. 2023.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 630 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 506 000 kr för 2018.

BG  
R  
↓ JM

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 22 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Lindqvist, ordförande Adam Persson, sekreterare (avgick första juni 2018) Björn Gustafsson, kassör Anders Palmgren Sebastian Magnani Viktor Björk
Suppleant	Åsa Lindberg Beroline Opwapo

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter ingår ansvarsförsäkring i fastighetsförsäkringen. Inget arvode har utgått till styrelsen.

### Revisorer

Per Artvin  
Nexia Revisionsbyrå

### Valberedning

Karin Collste Sammankallande  
Svante Bergström

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har under året försett samtliga 22 garageplatser med laddboxar för elbilsaddning till en nettokostnad om 205 240 kr efter bidrag från Naturvårdsverket

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 63 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 7 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 503	5 466	5 953	5 489
Resultat efter finansiella poster	98	128	359	-392
Soliditet (%)	74,41	74,12	73,96	72,84

### 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 balansomslutning.

BA  
BR  
J  
AM

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 050 000	1 740 128	-3 946 869	127 530	264 970 789
Disposition av föregående års resultat:		480 000	-352 470	-127 530	0
Årets resultat				97 702	97 702
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>267 050 000</b>	<b>2 220 128</b>	<b>-4 299 339</b>	<b>97 702</b>	<b>265 068 491</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 299 339
årets vinst	97 702
	<b>-4 201 637</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	506 000
i ny räkning överföres	-4 707 637
	<b>-4 201 637</b>

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

jm BG  
b BF  
b AF

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 502 506	5 466 297
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 502 506</b>	<b>5 466 297</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 835 933	-1 584 310
Övriga externa kostnader	4	-375 008	-389 735
Avskrivningar	5	-1 101 813	-1 101 813
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 312 754</b>	<b>-3 075 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 189 752</b>	<b>2 390 439</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 092 052	-2 263 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 092 050</b>	<b>-2 262 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>97 702</b>	<b>127 530</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>97 702</b>	<b>127 530</b>

*N Be*  
*N Be*  
*S JM*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	354 039 041	355 140 854
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>354 039 041</b>	<b>355 140 854</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>354 039 041</b>	<b>355 140 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	1 976 909	2 208 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 303	28 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 007 212</b>	<b>2 237 090</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		203 389	104 986
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>203 389</b>	<b>104 986</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 210 601</b>	<b>2 342 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>356 249 642</b>	<b>357 482 930</b>

AP  
BC  
↓  
AM

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 050 000	267 050 000
Fond för yttre underhåll		2 220 128	1 740 128
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>269 270 128</b>	<b>268 790 128</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 299 339	-3 946 869
Årets resultat		97 702	127 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 201 637</b>	<b>-3 819 339</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>265 068 491</b>	<b>264 970 789</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	88 900 000	90 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 900 000</b>	<b>90 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		600	0
Leverantörsskulder		249 417	236 375
Skatteskulder		532 000	536 504
Övriga skulder		327 290	229 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 171 844	1 109 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 281 151</b>	<b>2 112 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>356 249 642</b>	<b>357 482 930</b>

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "AP", "JM", and "B".



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		97 702	127 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 101 813	1 101 813
Förändring skatteskuld/fordran		-4 504	4 504
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 195 011</b>	<b>1 233 847</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-9 784
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 173	-265 566
Förändring av leverantörsskulder		13 041	53 519
Förändring av kortfristiga skulder		160 472	739 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 365 351</b>	<b>1 751 691</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 500 000	-1 507 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>-1 507 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-134 649</b>	<b>244 191</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 025 890	1 781 698
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 891 241</b>	<b>2 025 889</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller initials below.*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 526 648	2 526 648
Hyror lokaler	2 008 776	1 987 730
P-plats och garage	692 000	685 917
Debiterad fastighetsskatt	266 000	266 000
Övrigt	9 082	2
	<b>5 502 506</b>	<b>5 466 297</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	35 275	37 777
Städkostnader	78 400	73 954
Hyra av entrémattor	12 446	10 478
Snöröjning/sandning	17 497	7 215
Serviceavtal	9 545	1 336
Hisskostnader	14 211	17 285
Portar	1 503	1 503
Reparationer	171 282	119 498
Hissreparationer	21 401	118 544
Reparation garage (läckage)	23 660	2 892
Planerat underhåll	63 931	60 875
Kostnad för laddboxar	404 040	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-198 800	0
Fastighetsel	80 398	61 934
Uppvärmning	618 354	620 690
Vatten och avlopp	107 181	84 777
Avfallshantering	113 263	105 308
Försäkringskostnader	39 852	36 768
Kabel-tv	29 227	23 588
Bredband	117 977	105 662
Teknisk förvaltning	56 427	82 762
Förbrukningsinventarier	2 142	2 324
Förbrukningsmaterial	16 721	9 140
	<b>1 835 933</b>	<b>1 584 310</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Be", "M", and other illegible marks.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	263 748	266 504
Telefoni	1 301	1 304
Datorkommunikation	4 699	4 674
Hemsida	1 692	1 186
Porto	2 872	2 406
Föreningsgemensamma kostnader	1 563	6 300
Revisionsarvode	19 240	19 120
Ekonomisk förvaltning	47 218	44 404
Bankkostnader	1 000	1 000
Konsultarvoden	14 263	29 828
Medlems-/föreningsavgifter	5 110	5 110
Övriga poster	12 302	7 899
	<b>375 008</b>	<b>389 735</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	220 362 513	220 362 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>220 362 513</b>	<b>220 362 513</b>
Ingående avskrivningar	-6 059 971	-4 958 158
Årets avskrivningar	-1 101 813	-1 101 813
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 161 784</b>	<b>-6 059 971</b>
Redovisat värde mark	140 838 312	140 838 312
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>140 838 312</b>	<b>140 838 312</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>354 039 041</b>	<b>355 140 854</b>
Taxeringsvärden byggnader	67 600 000	67 600 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	<b>167 600 000</b>	<b>167 600 000</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	289 056	287 529
Avräkningskonto förvaltare	1 687 853	1 920 904
	<b>1 976 909</b>	<b>2 208 433</b>

SM  
Be  
LP  
AP

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	13 699	12 454
Ekonomisk förvaltning	11 394	11 093
Medlemsavgift	5 210	5 110
	<b>30 303</b>	<b>28 657</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	2,52	2027-05-25	17 200 000	17 200 000
Swedbank	1,45	2021-05-25	22 000 000	22 000 000
Swedbank	2,391	2025-03-25	22 500 000	22 500 000
Swedbank	3,21	2023-03-27	23 700 000	23 700 000
Swedbank	1,129	2019-03-28	3 500 000	5 000 000
			<b>88 900 000</b>	<b>90 400 000</b>

Förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen: 88 900 000 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	154 080	154 040
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	8 030	5 948
Fjärrvärme	221 020	135 691
Avfallskostnader	2 895	0
Städning	6 012	0
Förutbetalda avgifter och hyror	759 807	793 704
	<b>1 171 844</b>	<b>1 109 383</b>

Ben  
AV Ed  
\$ JM

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	120 000 000	120 000 000
	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

Stockholm den 26 april 2019



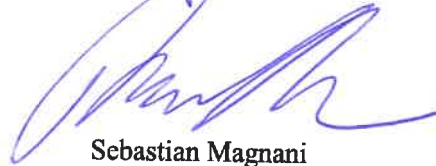
Bo Lindqvist  
Ordförande



Björn Gustafsson



Viktor Björk



Sebastian Magnani



Anders Palmgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stråhattsfabriken  
Org.nr. 769623-0197

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stråhattsfabriken 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 Stråhattsfabriken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### ***Revisorers 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 revisionsred 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 6 maj 2019



Per Artvin  
Auktoriserad revisor