

Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Grafikern

Org.nr 769624-8298

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grafikern, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2018 t.o.m. den 31 december 2018, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Telefonfabriken 5 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 873 m². Föreningen disponerar över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 4 (Brf Kubisten). Gemensamhetsanläggningarna omfattar underjordiskt garage samt gångvägar inklusive planteringar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende byggnadsdelar samt vatten- och avloppsledningar.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende infästning av fasad belastar fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 708 kr/m². Vid budgetarbetet för 2019 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Wahlings Installationservice AB (WIAB) om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hissbesiktning och källsortering. Städning sköts av Marie Puts & Städ Fastighet AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Agentia Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 744 194 kronor (1 272 871 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Under året har styrelsen förhandlat om ett av föreningens lån med lägre snittränta som följd.

Under året har tre (åtta) bostadsrätter överlåtits.

827

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 85 (84)

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 maj 2018 haft följande sammansättning:

Stefan Svensson	Ledamot	Ordförande
Niklas Förberg	Ledamot	
Albert Löfgren	Ledamot	
Nicolaus Daun	Ledamot	
Stefan Andersson	Suppleant	
Peter Westman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (tolv) protokollförda sammanträden.

Under året har extra föreningsstämma hållits den 18 juni där det beslutades en andra gång om nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sandra Lindström Sammankallande
Marcus Hagström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2015.

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	130	-2	-131	-175	-1
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1090</u>	<u>1 090</u>	<u>1 090</u>	<u>1 090</u>	<u>818</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 220	1 089	959	915	817
Årets amorteringar tkr	<u>-744</u>	<u>-1 273</u>	<u>-585</u>	<u>-466</u>	<u>-558</u>
Årets likvidöverskott tkr	476	-184	374	449	259

10

Nyckeltal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning tkr	3 210	3 182	3 163	3 190	3 159
Resultat efter finansiella poster tkr	130	-2	-131	-175	-2
Soliditet %	78,7	78,4	77,8	77,6	77,5
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	48 628	48 910	49 191	49 472	49 754
Lån per m ² boarea kr	10 318	10 510	10 840	10 993	11 113
Genomsnittlig skuldränta %	1,94	2,27	2,55	2,64	2,59
Fastighetens belåningsgrad %	21,2	21,5	22,0	22,2	22,3

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	99 940 000	50 000 000	290 475	-598 262	-2 443
Disposition av föregående års resultat			96 825	-99 268	2 443
Årets resultat					130 398
Belopp vid årets utgång	99 940 000	50 000 000	387 300	-695 530	130 398

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

Balanserat resultat	-697 530
Årets resultat	130 398
Totalt	-567 132

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadseenlig reservering (minimum)	96 825
Balanseras i ny räkning	-663 957
Totalt	-567 132

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

pa

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>3 209 584</u>	<u>3 182 247</u>
Summa rörelseintäkter		3 209 584	3 182 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 036 539	-995 760
Övriga externa kostnader	4	-106 945	-100 609
Personalkostnader	5	-63 081	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 090 120</u>	<u>-1 090 120</u>
Summa rörelsekostnader		-2 296 685	-2 244 708
Rörelseresultat		912 899	937 539
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-782 501</u>	<u>-939 982</u>
Summa finansiella poster		-782 501	-939 982
Årets resultat		130 398	-2 443

00

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	188 336 482	189 426 602
Summa materiella anläggningstillgångar		188 336 482	189 426 602
Summa anläggningstillgångar		188 336 482	189 426 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 629	67
Övriga fordringar	7	46	20 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 852	66 011
Summa kortfristiga fordringar		65 527	86 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 871 526	1 424 288
Summa kassa och bank		1 871 526	1 424 288
Summa omsättningstillgångar		1 937 053	1 511 069
SUMMA TILLGÅNGAR		190 273 535	190 937 671

MJ

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	149 940 000	149 940 000
Fond för yttre underhåll	387 300	290 475
Summa bundet eget kapital	150 327 300	150 230 475
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-697 530	-598 262
Årets resultat	130 398	-2 443
Summa fritt eget kapital	-567 132	-600 705
Summa eget kapital	149 760 168	149 629 770
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9, 11 39 182 925	40 081 684
Summa långfristiga skulder	39 182 925	40 081 684
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 777 436	622 871
Leverantörsskulder	78 809	95 445
Skatteskulder	46 060	46 060
Övriga skulder	0	7 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 428 137	454 002
Summa kortfristiga skulder	1 330 442	1 226 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	190 273 535	190 937 671

pa

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 616 900	2 616 900
Avgift, bredband	126 720	126 720
VA-Bostäder	90 916	76 995
Hysesintäkter garage	374 970	361 600
Övriga intäkter	78	32
Summa nettoomsättning	3 209 584	3 182 247

MA

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Reparationer/underhåll	22 908	75 000
	Fastighetsel	190 395	124 649
	Uppvärmning	213 845	201 017
	Vatten/avlopp	67 784	80 903
	Sophantering	78 455	73 492
	Försäkringspremier	30 019	29 196
	IT-kommunikation, bredband och TV	124 844	124 796
	Gemensamhetsanläggningar	40 103	47 973
	Fastighetsskötsel	188 530	156 039
	Fastighetsskatt	23 030	23 030
	Övriga driftkostnader	56 626	59 665
	Summa driftkostnader	1 036 539	995 760
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	27 675	29 688
	Ekonomisk förvaltning	61 660	60 632
	Övriga externa kostnader	17 610	10 289
	Summa övriga externa kostnader	106 945	100 609
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	48 000	44 300
	Sociala avgifter	15 081	13 919
	Summa personalkostnader	63 081	58 219
Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	193 515 000	193 515 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 515 000	193 515 000
	Ingående avskrivningar	-4 088 398	-2 998 278
	Årets avskrivningar	-1 090 120	-1 090 120
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 178 518	-4 088 398
	Utgående redovisat värde	188 336 482	189 426 602
	Redovisat värde byggnader	125 635 882	126 726 002
	Redovisat värde mark	62 700 600	62 700 600
	Summa redovisat värde	188 336 482	189 426 602
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	68 303 000	68 303 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000

NOTER

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	2 303 000	2 303 000

Not 7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Entreprenören	0	20 701
Övriga fordringar	46	2
Summa övriga fordringar	46	20 703

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna årsavgifter, varmvatten	33 996	28 479
Förutbetald försäkringspremie	23 856	22 117
Övriga upplupna intäkter	0	15 415
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 852	66 011

Not 9 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 1 år	777 436	622 871
Amortering inom 2 till 5 år	3 109 744	2 491 124
Amortering efter 5 år	36 073 181	37 590 560
Summa långfristiga skulder	39 960 361	40 704 555


Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-12-30	1,57%	476 984	6 454 326
Stadshypotek	2020-12-30	1,99%	27 032	8 591 598
Stadshypotek	2019-12-30	1,26%	86 388	8 487 725
Stadshypotek	2022-12-30	1,48%	160 000	7 841 872
Stadshypotek	2023-12-30	1,36%	27 032	8 584 840
Summa			777 436	39 960 361
Avgår kortfristig del				777 436
Summa långfristiga skulder				39 182 925


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter/hyror	231 369	213 173
Upplupna räntekostnader	114 870	112 418
Uppvärmning	28 011	29 856
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	28 900	38 900
Övriga upplupna kostnader	24 987	59 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 137	454 002

NOTER


Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	43 600 000	43 600 000
Summa ställda säkerheter	43 600 000	43 600 000

Stockholm den 6 maj 2019
Bostadsrättsföreningen Grafikern


Stefan Svensson
Ordförande


Ledamot
Stefan Andersson


Nicolaus Daun
Ledamot


Albert Löfgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2019

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grafikern, org.nr 769624-8298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2018.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 revisions sed 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'ma', is located in the bottom right corner of the page.

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

- identifierar och bedömer vi 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. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor

