

Årsredovisning
för
Brf Hamnkranen

769613-9349

Räkenskapsåret

2018

llc
Br MH A
P.S

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 juni 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 118 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boytan är 10 407 kvm och lokalytan är 550 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
70 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre olika gemensamhetsanläggningar;

- " Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf Sjöresan 1 (HSB), Brf La Dolce Vita och FABEGE. Föreningen disponerar 69 platser i garaget
- " Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf. Sjöresan 1 (HSB) och Brf La Dolce Vita
- " Sjästadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsuganläggningen.


P.5

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2015 t o m 2019 betalar föreningen halv fastighetsavgift, vilken för 2018 utgör 668 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 342 376 000 kr, varav 331 000 000 kr avser bostäder och 11 376 000 kr lokaler. Föreningen äger också 3/7 av fastigheten Sjöresan GA:1 (garaget). Föreningens del av taxeringsvärdet för denna är 2 485 714 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till och med den 31 dec 2020.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2007.

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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna med ett belopp motsvarande ett genomsnitt av gällande underhållsplan för föreningen. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som indikerar ett underhållsbehov på i genomsnitt 160 tkr per år fram till år 2039.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P.S" and "A".

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018 haft följande sammansättning:

Thomas Andreasson	Ordförande
Bengt Johansson	Ledamot
Magnus Hagberg	Ledamot
Marianne Eriksson	Ledamot
Paul Stensland	Ledamot
Yuan Chen Qian	Suppleant
Tobias Nilsson	Suppleant
Ingrid Rasmuson	Suppleant
Bo Björklund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

Revisorer

Fredrik Åborg Ordinarie

Valberedning

Malin Stensland, sammankallande
Anders Dahlsköld

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energiprojektet

Föreningens omfattande energiprojekt slutfördes och preliminära beräkningar visar på att vi närmast har lyckats halvera vår energiförbrukning för uppvärmning.

Värmeprojektet

En översyn och justering av värme och radiatorer i lägenheter och lokaler parallellt med utbyte av en cirkulationspump har lett till väsentligt jämnare värmefördelning i fastigheten

Laddstationer

Genom bl.a. bidrag från Klimatklivet har ytterligare 12 laddstationer för elbilar installerats i garaget

Föreningslokalen

Föreningens minsta lokala har omvandlats till föreningslokal som kan användas för möten, kalas och som extra övernattningsslägenhet

Ekonomi

Under året amorterades sammanlagt 3 MSEK och föreningens skuld är nu nere på 95,9 MSEK
Den vägda genomsnittliga räntan på föreningens lån var vid årsskiftet 0,9 %. Årets resultat var 2,9 MSEK exklusive avskrivningar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 201 (200) medlemmar. Under året har 19 medlemmar tillträtt samt 18 medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (10) överlåtelser. Under året har 3 andrahandsuthyrningar beviljats.

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 820	7 851	7 832	7 754
Resultat efter finansiella poster	-595	-625	-1 109	-2 044
Avskrivningar	-3 458	-3 458	-3 418	-3 462
Resultat exkl avskrivningar	2 889	2 827	2 309	1 439
Soliditet (%)	76,91	76,35	76,11	75,83
Lån i kr per kvm bostadsyta	9 319	9 606	9 791	9 985
Skuldränta (%)	0,87	0,96	1,66	2,52
Årsavgift kr/kvm *	553	553	553	542

* Föreningen har haft två avgiftsfria månader under 2015 vilket är orsaken till att avgiften per kvm har ett annat belopp.

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.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Lån i kr per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Br", "MH", and "A".

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	4 814 736	-4 131 048	-624 578	330 009 410
Disposition av föregående års resultat:			-13 923	-610 655	624 578	0
Årets resultat					-594 874	-594 874
Belopp vid årets utgång	212 302 800	117 647 500	4 800 813	-4 741 703	-594 874	329 414 536



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 741 702
årets förlust	-594 874
	-5 336 576

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
av fonden för yttre underhåll ianspråkats	-149 107
i ny räkning överföres	-5 347 469
	-5 336 576

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



P.S

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 820 108	7 851 078
Övriga rörelseintäkter		248 191	206 971
Summa rörelseintäkter		8 068 299	8 058 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 610 787	-3 507 787
Övriga externa kostnader	4	-454 933	-575 621
Personalkostnader	5	-259 040	-169 641
Avskrivningar	6	-3 488 669	-3 457 908
Summa rörelsekostnader		-7 813 429	-7 710 957
Rörelseresultat		254 870	347 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 286	9 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 030	-980 702
Summa finansiella poster		-849 744	-971 670
Resultat efter finansiella poster		-594 874	-624 578
Årets resultat		-594 874	-624 578


P.S

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

424 627 225

427 654 624

Summa materiella anläggningstillgångar

424 627 225

427 654 624

Summa anläggningstillgångar

424 627 225

427 654 624

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

897 336

1 616 483

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

421 086

402 845

Summa kortfristiga fordringar

1 318 422

2 019 328

Kassa och bank

Kassa och bank

2 339 413

2 569 527

Summa kassa och bank

2 339 413

2 569 527

Summa omsättningstillgångar

3 657 835

4 588 855

SUMMA TILLGÅNGAR

428 285 060

432 243 479




Handwritten signatures and initials:
Three distinct signatures in blue ink are visible at the bottom right of the page. Below them, the initials "P.S." are written.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 950 300	329 950 300
Fond för yttre underhåll		4 800 813	4 814 736
Summa bundet eget kapital		334 751 113	334 765 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 741 702	-4 131 048
Årets resultat		-594 874	-624 578
Summa fritt eget kapital		-5 336 576	-4 755 626
Summa eget kapital		329 414 537	330 009 410
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	95 999 393	98 956 526
Summa långfristiga skulder		95 999 393	98 956 526
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	983 952	1 015 248
Leverantörsskulder		562 430	717 222
Skatteskulder		433 584	429 572
Övriga skulder		5 399	30 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	885 765	1 084 914
Summa kortfristiga skulder		2 871 130	3 277 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 285 060	432 243 479


P.S

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-594 874	-624 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 488 669	3 457 908
Förändring skatteskuld/fordran		2 463	-46 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 896 258	2 787 280
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-3 591
Förändring av kortfristiga fordringar		112 012	-85 749
Förändring av leverantörsskulder		-154 792	366 211
Förändring av kortfristiga skulder		-255 632	29 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 597 845	3 093 645
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-461 270	-2 407 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-461 270	-2 407 507
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 957 133	-1 925 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 957 133	-1 925 048
Årets kassaflöde		-820 558	-1 238 910
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 728 087	4 966 996
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 907 529	3 728 087




P.S

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	100 år
Inventarier och installationer	8 år
Energisparåtgärder	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	5 752 080	5 752 080
Hyror lokaler	1 239 028	1 280 288
P-plats och garage	829 000	818 710
	7 820 108	7 851 078

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	153 364	145 782
Trädgårdsskötsel	133 047	121 843
Städkostnader	233 836	193 629
Hyra av entrémattor	11 436	18 489
Snöröjning/sandning	107 296	67 889
Serviceavtal	30 439	33 341
Hisskostnader	46 437	47 103
Besiktningkostnader	2 616	0
Gemensamhetsanläggning	64 594	410 985
Reparationer	540 943	209 277
Hissreparationer	121 648	67 325
Trädgård och utemiljö	14 296	25 745
Planerat underhåll	149 107	173 923
Fastighetsel	381 658	220 610
Värme	737 455	905 829
Vatten och avlopp	208 633	198 987
Avfallshantering	211 257	232 042
Försäkringskostnader	94 706	129 048
Bredband	281 432	279 248
Försäkringsersättningar efter vattenskada	0	-45 267
Kostnader efter vattenskada	0	50 604
Förbrukningsinventarier	54 035	3 680
Förbrukningsmaterial	32 552	17 675
	3 610 787	3 507 787



Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	138 617	105 474
Fastighetsavgift	78 824	77 526
Hemsida	5 979	11 957
Porto	530	7 208
Föreningsgemensamma kostnader	17 342	84 985
Revisionsarvode	25 858	27 858
Ekonomisk förvaltning	127 107	157 232
Bankkostnader	1 500	3 500
Konsultarvoden	31 289	49 567
Bygglövsavgifter	0	3 300
Medlems-/föreningsavgifter	9 110	16 787
Övriga poster	18 777	30 227
	454 933	575 621

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	187 400	129 167
Arvode valberedning	4 000	4 000
Lön fastighetsskötare	13 334	0
Sociala avgifter	54 306	36 474
	259 040	169 641

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	444 549 188	442 141 681
Omklassificeringar	461 270	2 407 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 010 458	444 549 188
Ingående avskrivningar	-16 894 564	-13 436 656
Årets avskrivningar	-3 488 669	-3 457 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 383 233	-16 894 564
Utgående redovisat värde	424 627 225	427 654 624
Taxeringsvärden byggnader	197 000 000	197 000 000
Taxeringsvärden mark	145 376 000	145 376 000
	342 376 000	342 376 000

Under 2017 har kostnader för energiprojektet aktiverats med en avskrivningstid på 15 år.

Handwritten signatures and initials:
P.S. [Signature] [Signature] [Signature]

Under 2018 har kostnader för ytterligare energiprojekte aktiverats med en avskrivningstid på 15 år.

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	251 149	249 600
Avräkningskonto förvaltare	568 116	1 158 560
Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar	78 071	208 323
	897 336	1 616 483

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	92 059	87 035
Ekonomisk förvaltning	33 671	37 184
Serviceavtal för hiss	16 520	16 405
Bredband	70 358	70 358
Trädgårdsskötsel	16 578	0
Sopsug	0	32 811
Trädgårdsskötsel	0	16 071
Medlemskap, bostadsrätterna	7 920	0
Larmavtal	43 979	0
Parkeringsintäkter nov-dec	140 000	142 941
	421 085	402 805

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek, 266473			0	1 004 477
Stadshypotek,	0,94	2022-09-01	14 775 000	14 775 000
Stadshypotek, 172577	0,87	2019-06-30	35 256 360	35 439 512
Stadshypotek, 333430	0,95	2019-04-02	2 000 000	0
Stadshypotek, 227396	0,92	2021-04-30	34 541 600	34 902 400
Stadshypotek, 314152	1,09	2022-09-30	10 410 385	13 850 385
Avgår lån kortfristig del			-983 952	-1 015 248
			95 999 393	98 956 526

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature on the left, a signature in the middle, and a signature on the right.
Below the middle signature, the number "7.5" is written.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	33 922	27 644
Revision	28 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	645 413	876 240
Fastighetsel	50 955	39 313
Fjärrvärme	104 275	73 222
Avfallskostnader	5 705	19 045
Städ	17 495	0
Övriga upplupna driftkostnader	0	19 450
	885 765	1 084 914

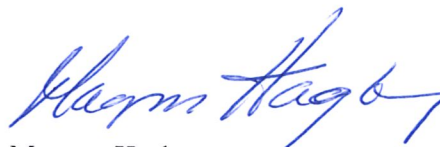
Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	111 455 000	111 455 000
	111 455 000	111 455 000

Stockholm 2019- 03-01



Thomas Andreasson
Ordförande



Magnus Hagberg



Bengt Johansson



Marianne Eriksson



Paul Stensland

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/3-2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnkranen

Org.nr 769613-9349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnkranen 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 Bostadsrättsföreningen Hamnkranen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16 mars 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor