



Årsredovisning 2018
Brf Plogen nr 13 i Stockholm,
Org. 769603-4607

Ce r
H R
RS

Fastighet: Plogen 13

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrick Rehnberg	Ordförande
Rickard Sundström	Kassör
Mattias Gillberg	Sekreterare
Lena Ollmark	Ledamot

Revisor har varit Eva Stein Auktoriserad revisor, revisorssuppleant har varit Kerstin Norlin.

Valberedning består av Anita Brynje och Denise Melin

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-21 hos Bolagsverket. Enligt ny lag har nya stadgar tagits fram och de har godkänts vid stämman den 2018-04-23. Men enligt föreningens stadgar måste en stadgeändring godkännas vid två tillfällen och avsikten är att de åter ska godkännas på årsstämma 2019-04-29.

Ordinarie föreningsstämma för 2017 års bokslut hölls den 23 april 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2018.

Fastigheten består av 52 stycken medlemslägenheter varav en lägenhet har överlåtits under året. Föreningen upplåter även tre lokaler på totalt 807 m². Ett kommunalt dagis som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m², övriga 118 m² delas mellan en frisersalong och en inredningsarkitekt.

I föreningen finns även 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötartjänster och städning har upphandlats av Lindvalls fastighetsservice.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 78 000 kr.
Arvoden till revisor har utbetalats med 10 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Förvaltning i Östersund AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Fastigheten ligger i hörnet av Brännerigatan och Katarina Bangata alldeles invid statyn Nackas Minne och bara 100 meter från Greta Garbos Torg. Fastigheten ligger mitt i SOFO, vilket innebär närhet till Skanstull, Skrapan, Söderhallarna, Skånegatan, Vitabergsparken och Nytorget.

Föreningen har en blandad åldersfördelning bland medlemmarna, bland annat tack vare stor variation på lägenhetsstorlekarna.

Föreningen antog för några år sedan en strategi vad föreningen och fastigheten ska stå för och kännetecknas av, vilken också utgör grund för det löpande arbetet. Strategin har sammanfattats enligt följande.

Brf. Plogen 13 ska av medlemmar, hyresgäster och andra intressenter uppfattas som

Trygg
Trivsamt
Modern

Detta skapas genom:

Att en stabil ekonomi upprätthålls på såväl kort som lång sikt.
Att verksamheten över tid är självfinansierande.
Att styrelsen är aktiv och öppen med allt som händer i föreningen.
Att föreningen och miljön är levande.
Att fastigheten är välskött och anpassad till tidens krav.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Liksom tidigare år är det föreningens positiva kassaflöde som finansierat de investeringar och underhåll som varit under verksamhetsåret. Planer inför kommande verksamhetsår är också beslutade med detta i åtanke.

De förberedelser som gjordes 2017 för att installera nya porttelefoner gav nu frukt. Nytt porttelefonsystem installerat och klart på portarna mot gata. Mot gård samma som förut.

Det största projektet under 2018 var dock, utan tvekan, renoveringen av våra fyra hissar. Nya motorer och teknik tillsammans med ny inredning till våra korgar har inte bara gjort hissarna trevligare till utseende och tystare att åka i, de uppfyller äntligen också de säkerhetskrav som finns genom att vi har fotoceller som stannar hissen om man kommer för nära dörren. I samband med hissrenoveringen bytte föreningen plats på hissmaskinrummet till hissen på Katarina Bangata 40. Nu sitter maskinen i botten på hisschaktet och det utrymmet på plan 6 som tidigare huserade hissmaskinen avyttrades till medlemmarna med lägenheten intill. Efter utförd renovering i alla fyra trapphus genomförde vi bättringsmålning i trapphus samt källare.

Underhåll och reparationer sker som vanligt löpande för att bibehålla nivån i alla våra gemensamma utrymmen.

Föreningens resultat för år 2018 är - 2 137 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var - 79 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2018 haft högre kostnader för underhåll och reparationer. I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 719 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 417 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 387 Kkr. Föreningen har hade vid räkenskapsårets slut 1 463 Kkr i sparade medel att använda för kommande underhåll.

Flerårsöversikt

Taxeringsvärdet för fastigheten är 106 600 000 kr varav 56 800 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 88 000 000 kr samt lokaler 19 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1 337 kr per bostadslägenhet år 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

Förändring Eget kapital

	Insatser & uppl avg	Disp. Fond	Yttre fond & balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 594 268	350 453	2 767 738	-2 062 360	-79 391
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			267 000		
Anspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning				-346 391	79 391
Balkongfond			18 000		
Årets resultat					-2 136 621
Belopp vid årets utgång	45 594 268	350 453	3 052 738	-2 408 751	-2 136 621

Ekonomiska nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat efter finansiella poster, kr	-2 136 621	-79 391	-141 307	172 127	-159 883
Soliditet, %	67,9	68,9	68,9	68,8	68,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	504	504	504	504	504
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 149	6 145	6 224	6 264	6 303
Elkostnad/kvm totalyta	24	29	31	26	31
Värmekostnad/kvm totalyta	161	166	161	153	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	20	20	19

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 408 751
Årets resultat	<u>-2 136 621</u>
	-4 545 372
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	267 000
Anspråktagande av yttrefond	2 800 000
I ny räkning överföres	<u>-7 612 372</u>
	-4 545 372

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Q
PS
RL
h

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 744 991	3 719 340
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 744 991	3 719 340
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 395 843	-2 283 559
Övriga externa kostnader	4	-239 427	-174 098
Personalkostnader	5	-102 508	-103 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 530	-717 421
Summa rörelsens kostnader		-5 457 308	-3 278 694
Rörelseresultat		-1 712 317	440 646
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	40
Räntekostnader		-424 304	-520 077
Summa finansiella poster		-424 304	-520 037
Resultat efter finansiella poster		-2 136 621	-79 391
Årets resultat		-2 136 621	-79 391

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 678 742	64 372 683
Inventarier, verktyg och installationer	7	179 952	194 021
Summa materiella anläggningstillgångar		63 858 694	64 566 704
Summa anläggningstillgångar		63 858 694	64 566 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		920	1 720
Aktuell skattefordran		39 573	40 717
Övriga fordringar		120 203	106 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 367	64 234
Summa kortfristiga fordringar		222 063	212 835
Kassa och bank		1 463 103	2 850 598
Summa omsättningstillgångar		1 685 166	3 063 433
SUMMA TILLGÅNGAR		65 543 860	67 630 137

Cec
Björn

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 594 268	45 594 268
Yttre fond	3 001 945	2 734 945
Balkongfond	50 793	32 793
Summa bundet eget kapital	48 647 006	48 362 006
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 408 751	-2 062 360
Dispositionsfond	350 453	350 453
Årets resultat	-2 136 621	-79 391
Summa fritt eget kapital	-4 194 919	-1 791 298
Summa eget kapital	44 452 087	46 570 708
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	19 771 810	19 836 199
Summa långfristiga skulder	19 771 810	19 836 199
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	77 028	127 584
Leverantörsskulder	301 822	158 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 941 113	937 641
Summa kortfristiga skulder	1 319 963	1 223 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 543 860	67 630 137

G
PS
r
PK
M

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 712 317	440 646
Avskrivningar	719 530	717 421
Erhållen ränta mm	0	40
Erlagd ränta	-424 304	-520 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 417 091	638 030
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	800	2 120
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-11 172	-13 180
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	143 817	82 743
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	4 617	14 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 279 029	724 424
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-11 520	-131 087
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 520	-131 087
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-114 945	-127 584
Balkongfond	18 000	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 945	-109 584
Förändring av likvida medel	-1 387 494	483 753
Likvida medel vid årets början	<u>2 850 598</u>	<u>2 366 844</u>
Likvida medel vid årets slut	1 463 103	2 850 598

Q
PR
M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Inventarier och installationer	10-18 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 626 996	1 626 996
	Hyresintäkt lokaler	1 697 321	1 669 502
	Fastighetsskatt lokaler	177 065	177 563
	Hyresintäkter garage	225 680	222 480
	Hyresintäkter parkering	8 400	12 480
	Bredband internetanslutning	9 640	9 040
	Övriga intäkter	-111	1 278
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 744 991	3 719 339

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	126 334	211 048
	Städning	128 161	132 312
	Fastighetsel	95 791	115 354
	Fjärrvärme	650 184	670 579
	Vatten	94 673	83 346
	Sophämtning	49 172	45 411
	Reparationer och underhåll	2 817 952	649 049
	Kabel-TV och Bredband	36 674	29 200
	Försäkringspremier	44 252	40 361
	Fastighetsskatt/avgift	255 524	254 379
	Övriga driftkostnader	97 126	52 520
	Summa driftkostnader	4 395 843	2 283 559
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	68 943	67 815
	Revisionsarvode	12 000	12 004
	Konsultarvoden	30 301	19 167
	Medlemskostnad	5 730	5 296
	Styrelsekostnader	922	712
	Inkassohantering	241	134
	Kostnad årstämma	4 832	10 786
	Övriga externa kostnader	114 458	58 184
	Summa övriga externa kostnader	237 427	174 098
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	78 000	78 000
	Sociala avgifter	24 508	25 616
	Summa personalkostnader	102 508	103 616
Noter till balansräkningen			
Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 610 478	72 610 478
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 610 478	72 610 478
	Ingående avskrivningar	-8 237 795	-7 543 854
	Årets avskrivningar	-693 941	-693 941
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 931 736	-8 237 795
	Utgående redovisat värde	63 678 742	64 372 683
	Redovisat värde byggnader	56 764 580	57 458 521
	Redovisat värde mark	6 914 162	6 914 162
	Summa redovisat värde	63 678 742	64 372 683
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	106 600 000	106 600 000
	varav byggnader:	49 800 000	49 800 000

RR
G
PS
Mw

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	773 868	642 781		
	Årets anskaffningar	11 520	131 087		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 388	773 868		
	Ingående avskrivningar	-579 847	-556 367		
	Årets avskrivningar	-25 589	-23 480		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 436	-579 847		
	Utgående redovisat värde	179 952	194 021		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbet försäkringspremier	39 303	36 391		
	Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	22 064	17 236		
	Övriga förutbet kostnader & upplupna intäkter	0	10 607		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 367	64 234		
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	308 112	510 336		
	Amortering efter 5 år	19 463 698	19 325 863		
	Summa långfristiga skulder	19 771 810	19 836 199		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
	Stadshypotek	2025-03-30	2,32		7 918 221
	Stadshypotek	2023-07-30	1,41		2 651 303
	Stadshypotek	2022-07-30	1,41	77 028	7 279 314
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,15		2 000 000
	Summa			77 028	19 848 838
	Avgår kortfristig del				77 028
	Summa långfristiga skulder				19 771 810
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetalda hyror & avgifter	704 794	713 205		
	Upplupna kostnader styrelse och revisor	51 254	62 254		
	Upplupna driftskostnader	178 222	146 657		
	Upplupna räntekostnader	6 844	15 525		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	941 114	937 641		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	52 282 000	52 282 000
Summa ställda säkerheter	52 282 000	52 282 000

Stockholm 2019-04-11



Patrick Rehnberg



Lena Ollmark



Rickard Sundström



Mattias Gillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2019.

Allegretto Revision AB



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen nr 13 i Stockholm
Org.nr 769603-4607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plogen nr 13 i Stockholm 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 Plogen nr 13 i Stockholm 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 14 april 2019



Eva Stein

Auktoriserad revisor