

Årsredovisning
för
Brf Fabrikshuset

769628-1034

Räkenskapsåret

2018

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset (Brf Fabrikshuset) bildades 2014-05-09 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fabrikshuset är den tidigare sanitetporslinsfabriken som ritades av den kände arkitekten Olof Thunström och som nu har omvandlats till bostäder. Ambitionen har varit att bevara fabriksbyggnaden så långt som möjligt och behålla industri känslan med bevarande av takbalkar, pelare och högt i tak. Storleken på bostadsrätterna varierar mellan 1 rok och 5 rok.

Totalt i Fabrikshuset och Lanterninhuset finns det 250 bostadslägenheter. Fabrikshuset har totalt sju våningsplan inklusive ett garageplan och inrymmer 220 bostadslägenheter fördelade på sex trapphus. Lanterninhuset inrymmer 30 bostadslägenheter som färdigställdes under april 2019 samt 4 lokaler som beräknas färdigställas under juni månad 2019.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2015 och justerades på årsstämman 25 juni 2018 på grund av ändrade bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar.

Byggnadsyta

Total bostadsarea för Fabrikshuset och Lanterninen uppgår till knappt 14 671 kvm.

Garage

Ikano färdigställde garaget i slutet av november 2018. Av totalt 530 p-platser för personbilar disponerar föreningen 110 stycken. I mars kommer besöksparkering att ordnas i garaget för 50 platser. Vidare har beslut tagits om att iordningsställa laddningsstationer i garaget för 32 el-bilar. Då Ikano ej uppfört alla sina planerade fastigheter finns överskott på p-platser som därmed för närvarande kan hyras med korttidskontrakt.

Corepark hanterar all administration vad gäller garaget och föreningens parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningens årsstämma 2018-06-25 bestått av:

Maria Gustafsson, ordinarie

Astrid Olbers, ordinarie

Jesper Steen, ordinarie

Margaretha O'Carroll, ordinarie

Lars Ericson, suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Parameter Revision AB

Ole Deurell Auktoriserad revisor

Valberedning

På årsstämman 25 juni 2018 valdes följande medlemmar till valberedning:

Linda Sjöborg

Frida Axiö

Viktor Sand

Catrin Eriksson

Arbetsområden

På årsstämman 25 juni 2018 beslutades att bilda tre arbetsgrupper:

Fastighet/Byggfrågor/Byggstandard/Besiktningar

Ekonomi/Juridik

Information/Kommunikation

Medlemmar

För närvarande har föreningen 306 medlemmar, varav 302 är boende medlemmar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 34 stycken överlåtelse ägt rum.

Finansiering

Föreningen kommer totalt ha ett bottenlån hos SBAB på 170 000 000 kr, under 2018 gjordes det näst sista lyftet på 22 000 000 kr (rörlig ränta). Under maj månad 2019 kommer den sista delen av lånet att lyftas, 21 400 000 kr.

Totalentreprenadavtal

Brf Fabrikshuset har ett totalentreprenadavtal med Blå Eken AB, org.nr 556674-1798.

Förvaltning

Föreningen har sedan tidigare tecknat avtal med nedan parter:

Ekonomisk förvaltning med Conzignus Hem och Fastighet AB, org.nr 556604-2950, avseende lägenhetsregister, avisering samt administration kring överlåtelseavtal och pantsättningsavtal.

Ekonomi och administration sköts enligt avtal med Hansan AB, org.nr 556233-6304. Från 1 januari 2019 kommer Conzignus Hem och Fastighet AB sköta ekonomi och administration.

Fastighetsskötsel genom Driftia Förvaltning AB, org.nr 556469-2951.

Trappstädning genom Städpoolen Scandinavia AB, org.nr 556339-1159, uppdaterat avtal från 1 januari 2019.

Vid störningar i fastigheten, Svenska Störningsjouren AB, org.nr 556612-7808

Individuell mätning el och vatten, Infometric AB, org.nr 556509-4660

Under 2018 tecknades följande avtal:

Serviceavtal för hissarna med Kone AB, org.nr 556234-4639

Snöröjning och sandning, PB Mark och Miljö AB, org.nr 556583-8017
Besiktning av hissar, Kiwa Inspecta AB, org.nr 556190-5935
Elhandel, Fyrfasen Energi AB, org.nr 556528-1069

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 14 juni 2016. Den 25 januari 2018 registrerades en uppdaterad ekonomisk plan.

Årsavgifter och ekonomi

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelsavtal. Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Löpande kostnader som avser fjärrvärme, vatten, el är taxebundna och inga större förändringar har aviserats. Det låga ränteläget under verksamhetsåret har bidragit till lägre räntekostnader jämfört med den ekonomiska planen.

Allmänt

Styrelsen har under året informerat föreningen om uppdaterade trivsel- och ordningsregler samt andrahandsuthyrningar.

Föreningen hade städdag i oktober där de allmänna utrymmena städades.

Under hösten har kodlås samt porttelefoner installerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I månadsskiftet februari/mars färdigställdes de lägenheter som var sålda i trapphus A. I slutet av augusti blev övriga lägenheter i trapphus A färdiga för inflytt. Per 181231 är 16 av 24 lägenheter inflyttade i trapphus A.

I mars gjordes det sjätte lyftet på 22 000 000 kr med en rörlig ränta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 671	5 600	386
Resultat efter finansiella poster	1 893	2 616	124
Soliditet (%)	60	57	21
Årsavgift per kvm på balansdagen	729	738	741
Belåning per kvm på balansdagen	11 675	11 806	11 805

Enligt ekonomisk plan per 25 januari 2018 kommer den genomsnittliga årsavgiften för bostäder bli 720 kr per kvm när alla lägenheter är klara.

Belåning per kvm när fastigheten är färdigställd samt alla lyft gjorda kommer att bli 11 587 kr per kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	327 184 000	82 296 000	861 642	2 616 150	412 957 792
Ökning av insatskapital	36 204 000	9 411 000			45 615 000
Disposition av föregående års resultat:			2 616 150	-2 616 150	0
Årets resultat				1 892 651	1 892 651
Belopp vid årets utgång	363 388 000	91 707 000	3 477 792	1 892 651	460 465 443

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 477 792
årets vinst	1 892 651
	5 370 443

disponeras så att i ny räkning överföres	5 370 443
	5 370 443

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 670 668	5 600 225
Övriga rörelseintäkter, kostnadstäckningsgaranti	3	0	800 000
Övriga rörelseintäkter	4	1 187 426	767 719
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 858 094	7 167 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-5 547 092	-2 838 688
Övriga externa kostnader	6	-290 148	-289 182
Summa rörelsekostnader		-5 837 240	-3 127 870
Rörelseresultat		4 020 854	4 040 074
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 128 203	-1 441 425
Summa finansiella poster		-2 128 203	-1 423 924
Resultat efter finansiella poster		1 892 651	2 616 150
Resultat före skatt		1 892 651	2 616 150
Årets resultat		1 892 651	2 616 150

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	591 428 047	306 924 460
Mark		151 009 513	11 731 115
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	367 213 868
Summa materiella anläggningstillgångar		742 437 560	685 869 443

Summa anläggningstillgångar

742 437 560

685 869 443

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		122 111	105 451
Fordringar hos intresseföretag		175 000	0
Klientmedelskonto		613 480	563 080
Övriga fordringar		800 599	905 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		379 979	2 191 710
Summa kortfristiga fordringar		2 091 169	3 765 839

Kassa och bank

Kassa och bank		29 339 438	34 371 462
Summa kassa och bank		29 339 438	34 371 462
Summa omsättningstillgångar		31 430 607	38 137 301

SUMMA TILLGÅNGAR

773 868 167

724 006 744

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		363 388 000	327 184 000
Upplåtelseavgifter		91 707 000	82 296 000
Summa bundet eget kapital		455 095 000	409 480 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 477 792	861 642
Årets resultat		1 892 651	2 616 150
Summa fritt eget kapital		5 370 443	3 477 792
Summa eget kapital		460 465 443	412 957 792
Långfristiga skulder			
Bottenlån	8	148 600 000	126 600 000
Summa långfristiga skulder		148 600 000	126 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		665 163	376 638
Skatteskulder		842 710	1 236 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 110 919	763 603
Övriga skulder	10	162 183 932	182 072 711
Summa kortfristiga skulder		164 802 724	184 448 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		773 868 167	724 006 744

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Fabrikshuset färdigställdes i slutet av augusti 2018. Lanterninhuset är i stort sett färdigbyggt per 181231 och de kvarstående kostnaderna kommer Projek Gustavsberg att stå för enligt garantiavtalet. Föreningen har fördelat anskaffningsvärdet mellan byggnad och mark. Fördelningen har skett utifrån taxeringsvärdet för 2018. Föreningen avser att börja avskrivningar 2019.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Genomsnittlig årsavgift per kvm på balansdagen

Månadsavgift per år(färdiga lägenheter) i förhållande till antal färdiga kvadratmeter, exklusive uppvärmningskostnader, på balansdagen.

Lån per kvadratmeter på balansdagen

Tagna bottenlån i förhållande till antal färdiga kvadratmeter på balansdagen.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	148 600 000	126 600 000
	148 600 000	126 600 000

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	8 670 668	5 600 225
	8 670 668	5 600 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter, kostnadstäckningsgaranti

	2018	2017
Kostnadstäckningsgaranti avseende fastighetsskatt 2017	0	800 000
	0	800 000

Vid boksluten 2016 och 2017 eliminerades fastighetsskatten genom att Projekt Gustavsberg AB stod för dessa kostnader vilka var totalt 1 236 000 kr (436 000+800 000 kr). Dessa kostnader ska dock föreningen stå för eftersom fastigheten successivt tagits i bruk, se vidare not 5 där dessa har återförts.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Vidarefakturering el	590 187	388 084
Vidarefakturering vatten	290 595	185 727
Intäkter garaget	175 000	0
Övriga rörelseintäkter	131 644	192 908
	1 187 426	766 719

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Uppvärmning inkl el	1 790 956	1 048 538
Taxebundna kostnader	1 048 956	609 331
Fastighetsskötsel	142 917	86 000
Städning	265 706	143 041
Fastighetsförsäkring	141 125	137 194
Internet	15 897	14 584
Fastighetsskatt innevarande år	42 710	800 000
Fastighetsskatt 2016 och 2017	1 236 000	0
Snöröjning 2017 och 2018	31 025	0
Installation kodlås och porttelefoner	304 420	0
Hissar, service och lagning	134 306	0
Kyla och ventilation	64 058	0
Förbrukningsmaterial fastighet	17 090	0
Löpande reparationer och underhåll 2017 och 2018	311 926	0
	5 547 092	2 838 688

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Ekonomisk administration	63 969	53 750
Övriga externa kostnader	207 391	235 432
Övriga förvaltningskostnader	18 788	0
	290 148	289 182

Not 7 Byggnader

Fabrikshuset färdigställdes i slutet av augusti 2018 och Lanterninen var i stort sett färdigbyggd den 31 december 2018. De uppskattade kostnader som kvarstår under 2019 har bokats upp per 181231 och föreningen har därför bokat om och fördelat anskaffningskostnaden inklusive kostnader för pågående arbete under 2018 enligt ekonomisk plan per 180125 mellan byggnad och mark. Fördelningen mellan fastighet och mark har gjorts utifrån taxeringsvärdet 2018 från Skatteverket. Föreningen börjar skriva av fastigheterna under 2019.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 924 460	336 924 460
Fördelning av ack pågående arbete enligt schablon	305 235 793	0
Nedskrivning revers Projekt Gustavsberg AB, se not 10	-20 732 206	-30 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	591 428 047	306 924 460
Utgående redovisat värde	591 428 047	306 924 460

Enligt föreningens ekonomiska plan som registrerades av Bolagsverket den 25 januari 2018 kommer föreningens fastighet vid medlemmarnas tillträde i huvudsak ha följande utseende avseende anskaffningsvärde och finansiering:

Anskaffningsvärde	742 437 560
Likviditet (dispositionsfond)	100 000
Finansiering:	
Eget kapital	572 537 560
Lån Kreditinstitut	170 000 000
Summa finansiering:	742 537 560

På grund av positivt kassaflöde under perioden då huvuddelen av medlemmarna har flyttat in kommer dock den ekonomiska ställningen i föreningen vara bättre än ovanstående likvida medel vid ett slutligt övertagande av medlemmarna.

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån SBAB, lyft 1, ränta 1,82 %, förfaller november 2021	21 800 000	21 800 000
Lån SBAB, lyft 2, ränta 1,81 %, förfaller januari 2022	24 300 000	24 300 000
Lån SBAB, lyft 3, ränta 1,71 %, förfaller mars 2022	24 300 000	24 300 000
Lån SBAB, lyft 4, ränta 1,58 %, förfaller maj 2022	24 700 000	24 700 000
Lån SBAB, lyft 5, rörlig ränta fram till september 2020	31 500 000	31 500 000
Lån SBAB, lyft 6, rörlig ränta fram till april 2021	22 000 000	0
148 600 000	126 600 000	

Beviljat lån från SBAB uppgår till 170 000 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter	721 089	654 248
Upplupna övriga kostnader	389 830	109 355
	1 110 919	763 603

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Revers Projekt Gustavsberg AB	290 000 000	290 000 000
Ack nedskrivning revers Projekt Gustavsberg AB, se nedan	-140 732 206	-120 000 000
Intäkter boknings- och förhandsavtal	20 000	420 000
Projekt Gustavsberg AB	12 886 933	11 650 933
Övriga skulder	9 205	1 778
	162 183 932	182 072 711

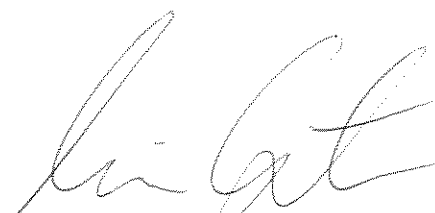
Nedskrivning på grund av garantiansvar från Projekt Gustavsberg AB då byggnationen kommer att överstiga ursprunglig budget. Medlemmarna i Brf Fabrikshuset drabbas således inte av fördyringen.

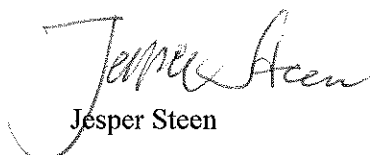
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Under våren påbörjades försäljningen av Lanterninhusets lägenheter, Sista lyftet av bottenlånet, enligt den ekonomiska planen, beräknas ske i maj med 21 400 000 kr.

Stockholm den 3 maj 2019



Astrid Olbers


Maria Gustafsson


Jesper Steen


Margareta O'Carroll

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-09


Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset
Org.nr. 769628-1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Fabrikshuset för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 9/5 - 2019

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor