

Årsredovisning för
Brf Gråberget 23

769606-5312

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråberget 23 (769606-5312) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gråberget 23 i Stockholms kommun omfattande adresserna Folkungagatan 51 och 53 samt Tjärhovsgatan 6. Fastigheten Gråberget 23 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
45	lägenheter, bostadsrätt	2 814
1	lägenheter, hyresrätt	56

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Stockholm Gråberget GA:1-6 tillsammans med Gråberget 30 (Lidl), som förvaltas genom delägarförvaltning.

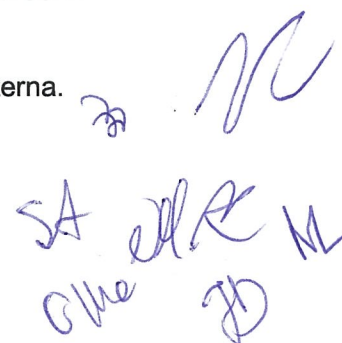
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-19. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Kjell Larsson	Ordförande
Josefin Dahlerus	Ledamot
Niclas Norenus Marander	Ledamot
Maria Rudberg	Ledamot
Stefan Adolfsson	Ledamot
Olle Lindgren	Ledamot
John Laurin	Ledamot
Mats Norell	Suppleant
Anders Wallin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Josefin Dahlerus, Olle Lindgren och John Laurin.

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

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below, likely representing the board members mentioned in the text.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Pelle Andersson, sammankallande, Barbara David och Håkan Eriksson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Renovering kungsbalkonger, vådringsbalkonger, samt burspråk/fasader
2017	Ventilation i lägenheter
2017	Rökgasfläktar
2016	Installation av nya lås i trapphusens balkonger
2016	Reparation av läckage på värmesystemet
2016	Inköp trädgårdsmöbel
2015	Reparation av avloppsrör
2015	Investering i 100 Mbits/s fibernät för internet
2015	Renovering av badrum, målning mm av de fem hyresrätter som säljs under året
2014	Nya balkonger, fem stycken
2014	Bytt avlopp efter sommaröversvämning
2014	Bytt asbestdörrar
2014	Injustering av värmesystemet
2014	Färdigställande av OVK
2013	Renovering av 15 stycken badrum för lägenhetsförsäljningar
2012	Renovering av fönster
2010	Ommålning av ytskikt i källare och tvättstugor
2009	Nya balkonger, åtta stycken
2009-2010	Utbyte av hissmaskinerier, renoveringar av hisskorgar och ny automatik
2009-2010	Renovering av trapphus och entréer
2008-2009	Nytt gårdsbjälklag
1991	Omputsning av fasad
1979	Stambyte delvis bytta ledningar
1979	Elstambyte

Avgifterna höjdes från och med 2018-01-01 med 2 procent.

Under 2019 planerar föreningen en avgiftshöjning om 2 procent i enlighet med den ekonomiska planen.

Framtida underhåll och investering

Under det närmaste året planeras, enligt underhållsplanen, följande åtgärder:

- Ommålning yttertak
- Utredning av befintligt avlopp och vattensystem i källare och lägenheter
- Utbyte del av stamregleringsventiler
- Byte av avloppsledningar i källare

Under de närmaste två till fem åren planeras, enligt underhållsplanen, följande åtgärder:

- Byte eller underhåll av avlopp- och vattenstammar i lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen gav i början av året en sakkunnig i uppdrag att genomföra en teknisk utredning av fastigheten och därefter ta fram en långsiktig underhållsplan. En sådan underhållsplan finns nu på plats.

Föreningen har under året genomfört en större renovering gällande burspråken i hela fastigheten, kungsbalkongerna på Tjärhovsgatan 6, vädringsbalkonger på Folkungatan 51, samt fasader mot Folkungatan, Tjärhovsgatan och vid kungsbalkongerna. Burspråken har isolerats och putsats likt övrig fasad, kungsbalkongerna har fått nytt tätskikt och ny högvärdig isolering och överbetong, räcken har renoverats och anpassats efter gällande byggnorm, och slutligen har fasaderna putsats och avfärgats.

Under året slutfördes en överenskommelse med Lidl efter en omfattande utredning gällande fördelning av kostnader inom gemensamhetsanläggningar.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 63 st. Under året har fem stycken lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Vid årets slut var antalet medlemmar 62 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Energibevakning AB.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 285	1 611	1 661	1 213
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 660	-1 832	-707	-1 231
Soliditet	99%	99%	99%	99%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 911 162	54 080 068	1 227 396	3 431 208	-1 831 814	85 161 209
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			196 200	-196 200		
Balanseras i ny räkning				-1 831 814	1 831 814	
Årets resultat					-3 659 582	-3 659 583
Belopp vid årets utgång	26 911 162	54 080 068	1 423 596	1 403 194	-3 659 582	81 501 626
		Summa bundet eget kapital	83 758 014	Summa fritt eget kapital	-2 256 388	

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 403 194
Årets resultat	-3 659 582
Summa	-2 256 388
Avsättning yttre fond	196 200
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 452 588
Summa	-2 256 388

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'NR' and other illegible marks.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 284 918	1 611 351
Summa rörelseintäkter		2 284 918	1 611 351
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 274 717	-2 878 523
Övriga externa kostnader	4	-230 391	-132 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 412	-467 412
Summa rörelsekostnader		-5 972 520	-3 478 015
Rörelseresultat		-3 687 602	-1 866 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 946	36 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-927	-1 332
Summa finansiella poster		28 019	34 851
Resultat efter finansiella poster		-3 659 583	-1 831 813
Resultat före skatt		-3 659 583	-1 831 813
Skatter			
Årets resultat		-3 659 582	-1 831 814

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 2 and various initials and scribbles.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	74 970 087	75 413 055
Inventarier, maskiner och installationer		307 150	331 594
Summa materiella anläggningstillgångar		75 277 237	75 744 649
Summa anläggningstillgångar		75 277 237	75 744 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 900	-
Övriga fordringar		15 534	111 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 298	120 803
Summa kortfristiga fordringar		146 732	232 414
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		6 479 616	9 521 422
Summa kassa och bank		6 479 616	9 521 422
Summa omsättningstillgångar		6 626 348	9 753 836
SUMMA TILLGÅNGAR		81 903 585	85 498 485

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'SA', 'ed', 'R', 'K', and 'JP'.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 911 162	26 911 162
Upplåtelseavgifter		54 080 068	54 080 068
Fond för yttre underhåll		1 423 596	1 227 396
Kapitaltillskott		1 343 188	1 343 188
Summa bundet eget kapital		83 758 014	83 561 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 403 194	3 431 208
Årets resultat		-3 659 582	-1 831 814
Summa fritt eget kapital		-2 256 388	1 599 394
Summa eget kapital		81 501 626	85 161 208
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		126 893	186 925
Skatteskulder		7 838	5 590
Övriga skulder		-	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 228	143 802
Summa kortfristiga skulder		401 959	337 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 903 585	85 498 485

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be "M. O. R." and several smaller initials.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Fastighetsförbättringar	1,0%	(1%)
Hissanläggning	3,3%	(3,3%)
Port/Säkerhetsdörr	3,3%	(3,3%)
Balkong	4,0%	(4,0%)
Fönsterrenovering	2,5%	(2,5%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	3,3%	(3,3%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 490 263	1 462 992
Hyror	73 009	73 008
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 557	17 850
Övriga hyresintäkter	395 915	-
Övriga intäkter	316 174	57 501
	2 284 918	1 611 351

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	230 186	283 088
Städning	69 608	94 660
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	33 731
Trädgårdsskötsel	7 500	-
Snöröjning	19 547	14 438
Sotning	-	28 439
Reparationer	190 594	476 608
EI	83 449	58 678
Uppvärmning	483 610	340 240
Vatten	51 741	49 383
Sophämtning	114 367	116 267
Försäkringspremie	111 543	94 457
Självrisk	104 068	8 900
Fastighetsavgift bostäder	64 719	61 805
Övriga fastighetskostnader	19 888	13 301
Kabel-tv/Bredband/IT	69 777	69 402
Förvaltningsarvode ekonomi	75 679	73 006
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	5 400
Panter och överlåtelse	20 591	6 422
Juridiska åtgärder	55 145	24 200
Övriga externa tjänster	10 448	10 594
	1 788 398	1 863 019
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	43 921
Värme	-	3 282
Ventilation	-	405 763
EI	12 625	9 350
Balkonger	3 473 694	553 188
	5 274 717	2 878 523
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 274 717	2 878 523

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	15 247	18 985
Konsultarvode	197 969	96 220
Revisionarvode	17 175	16 875
Summa	230 391	132 080

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "M. O.", "A. R.", and "S. D.".

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
	-	-

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 472 207	22 472 207
-Ombyggnad	8 975 176	8 975 176
-Mark	47 198 728	47 198 728
	<u>78 646 111</u>	<u>78 646 111</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 233 056	-2 790 088
-Årets avskrivning enligt plan	-442 968	-442 968
	<u>-3 676 024</u>	<u>-3 233 056</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 970 087	75 413 055
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 400 000	24 400 000
Mark	41 000 000	41 000 000
	<u>65 400 000</u>	<u>65 400 000</u>
Bostäder	65 400 000	65 400 000
Lokaler	-	-
	<u>65 400 000</u>	<u>65 400 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2018	2017
SBAB-konto BRF	6 235 778	8 206 850
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	243 838	1 314 572
Summa	6 479 616	9 521 422

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Z", "K", "S", "A", "E", "D", "J", "D".

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
Summa ställda säkerheter	44 480 000	44 480 000

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

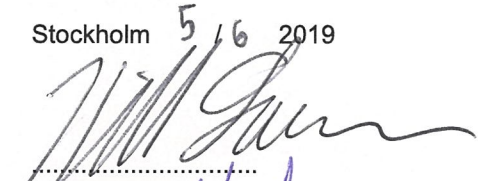
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

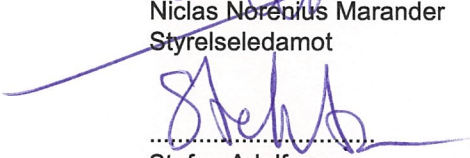


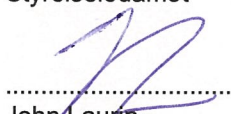
Underskrifter

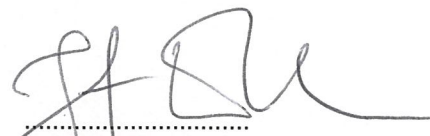
Stockholm 5 / 6 2019

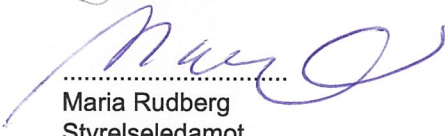

.....
Kjell Larsson
Ordförande


.....
Niclas Norenus Marander
Styrelseledamot


.....
Stefan Adolfsson
Styrelseledamot



.....
John Laurin
Styrelseledamot


.....
Josefin Dahlerus
Styrelseledamot


.....
Maria Rudberg
Styrelseledamot


.....
Olle Lindgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 10 / 6 2019


.....
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråberget 23, org. nr 769606-5312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråberget 23 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 upp-lyser, 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. Risker 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 Gråberget 23 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

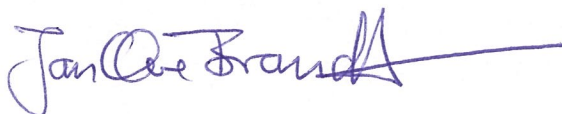
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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.

Solna den 10 juni 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor