Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

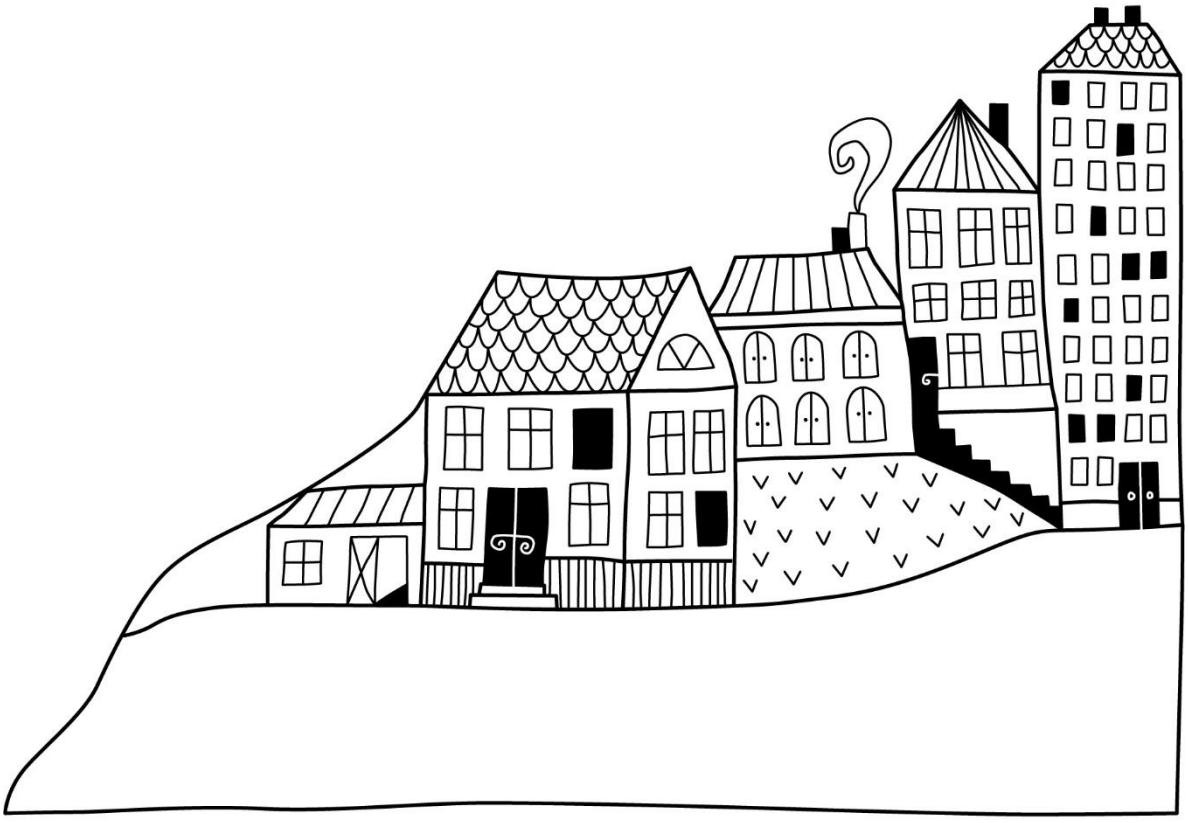
Brf Felicia Strand

Org nr: 769608-5518

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 11
Balansräkning 12
Noter 14

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Felicia Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152 % till 157 %. I resultatet ingår avskrivningar med 1 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 540 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klabben 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 46 lägenheter samt en lokal. Byggnaden är uppförd 2003. Föreningen äger marken vilket medför att ingen tomträttsavgäld betalas, en kostnad som uppstått för andra föreningar i Hammarby Sjöstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Brandkontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen och hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	**Summa**
16	19	11	**46**

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser
1	17

Total tomtarea	2 256 m²
Total bostadsarea	3 743 m²
Total lokalarea	55 m²
Total area	*3 798 m²*

Årets taxeringsvärde	112 743 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 743 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Ek. förening	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen Ek. förening	Teknisk förvaltning
Telenor Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Dekra AB	Hissbesiktning
Mankan Hiss AB	Hiss (underhåll)
Anki Holm	Lokalvård
Veolia Recycling Solutions Sweden AB	Sophämtning
Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB	Snöröjning (tak)
Plantera med mera i Stockholm AB	Snöröjning (markplan)
Plantera med mera i Stockholm AB	Trädgårdsskötsel
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Telavox AB	Porttelefon

Föreningen är delaktig i Sickla Kanal samfällighetsförening som svarar för drift av sopsugsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av en gård, passage genom garage samt garageport som sköts med Klabben 1, Lugnets Allé 48 A-E. Brf Felicia strands andel av gemensamhetsanläggningen är 52,4% medan Klabben 1 har en andel på 47,6%.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 127 tkr och planerat underhåll för 850 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2017
Markarbete & dränering	2017
Målning källare & trapphus	2016
Postboxar	2016
Byte expansionskärl	2016
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016
Byte torkskåp	2015
Plåtarbeten tak	2015

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av porttelefon	134 tkr
Underhåll fönster balkongdörr-terrasser	716 tkr

Planerat underhåll	År
Spolning dagvattenledningar	2019
Översyn tak (målning, säkerhet, hängrännor)	2019
Toppdressing gräsmatta	2019
Entrédörrar	2019
Lekplats	2019
Målning av tak	2019-2020
Balkongräcken	2019-2020
Bättring av fasad	2019-2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**
Hans Järnbert-Pettersson	Ordförande
Anna Jilmstad	Ledamot
Göran Reiman	Ledamot
Ingmar Larsson	Ledamot
Jimmy Bergman	Ledamot

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**
Anette Högberg	Suppleant
Linda Gustavsson, *avgått i september 2018*	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Ernst & Young, Ingemar Rindstig	Auktoriserad revisor

Valberedning
Emma Johansson
Marcus Bergman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Därutöver har styrelsen haft kontinuerliga kontakter med varandra och enskilda medlemmar. Styrelsen använder projektledningsverktyget BaseCamp för att kommunicera internt för att lösa olika uppgifter mellan sammanträdena. Färdiga dokument såsom styrelseprotokoll, underhållsplan, besiktningsprotokoll, trädgårdsplan, avtalsöversikt, översikt över styrelsens verksamhetsår och rollfördelning i styrelsen m.m. samlas digitalt på Riksbyggen hemsida där du som medlem har möjlighet att logga in. Effektivt och transparent. Kommunikation till medlemmarna har skett via sju medlemsbrev och föreningens hemsida (http://brffeliciastrand.se/).

En årlig teknisk underhållsbesiktning av fastigheten genomfördes tillsammans med Riksbyggen som underlag för att prioritera underhållet det närmsta året (se dokument på RB: Vår förening/våra dokument). Sammanfattningsvis kan vi konstatera att byggnaden är i gott skick för sin ålder. För att underlätta planering och långsiktig budgetering har styrelsen beställt en 30 års underhållsplan via SBC.

Årsstämman 2017 beslutade att utföra underhållsåtgärder relaterade till fönster och balkong-/terrassdörrar som delvis annars varje bostadsrättshavare ska ansvara för enligt 9 § i våra stadgar. Detta arbete genomfördes under 2018 enligt plan men blev cirka 150 tkr dyrare än budgeterat. Orsaken var saker som bedömdes förmånliga att åtgärda och som upptäcktes när arbetet påbörjats (t.ex. att samtliga dörrbromsar byttes).

Ett nytt modernt portsystem med brickor installerades för att underlätta inpassering och försvåra för utomstående att ta sig in i byggnaden. Bytet motiverades dock främst av att det var dyrt att reparera det gamla systemet.
Upphandlingsprocessen med underhållsåtgärder av balkongräcken har initierats men skjutits fram ett år eftersom det inte har bedömts vara akut. Olika alternativ beaktas såsom ommålning/galvanisering/nya räcken. Dessa skiljer sig avsevärt avseende pris och hållbarhet och styrelsen har påbörjat upphandling av projektledare för att utvärdera vilket alternativ som är mest lämpligt.

Systematiskt Brandskyddsarbete har genomförts och brand och gasventiler har underhållits och diverse delar såsom gasfjädrar, smältbleck, batterier m.m. som har hängt med då byggnaden färdigställdes har bytts ut.
Spolning av stuprännor har genomförts och dagvattenbrunnarna kommer spolas när kylan släppt av Solna Högtryck.
Föreningens nya hemsida har färdigställts och informationen på sidan har uppdaterats.
Styrelsen har tecknat en försäkring för bostadsrättstillägg för alla lägenheter. I årsavgiften ingår nu bredband, tv utbud via Telenor, och bostadsrättstillägg.

Veolia har övertagit ansvaret för sophämtning eftersom de kunde erbjuda bättre villkor och pris. Avtal med klabben 1 som vi delar gemensamhetsfördelning med har justerats så att de kommer ansvara för att besiktning och service av garageporten framgent.

Skapandet av gemensamma ordnings- och trivselregler har initierats. Ett enhetligt utseende på fastigheten och en trivsam gård är viktigt för trivseln och utgör vårt ansikte utåt och främjar därför både medlemmarnas ekonomiska intressen och säkerheten.

Två städdagar har traditionsenligt genomförts med god uppslutning och i samband med höststädningen firade vi föreningens 15 års jubileum med tipspromenad, grillning och tårta. Vår trädgårdsgrupp har arbetat med trädgårdens planteringar och krukorna utanför entréerna. Deltagare från trädgårdsgruppen (Eva, Maria och Tiziana) initierade ett lyckat Luciafirande med glögg. Våra träd har försetts med skydd mot bävern.

Ekonomi, avgifter, lånebild och räntor
Föreningens ekonomiska situation är fortsatt god. Soliditet och likviditet är hög. Vi äger marken. Resultatet för 2018 var i stora drag något lägre jämfört med 2017. Reparationskostnader och räntekostnader var lägre men underhållskostnaderna för fönster och balkong-/terrassdörrar samt byte av porttelefoner gjorde att resultatet sammantaget blev lägre. I resultatet ingår avskrivningar med 1119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 524 tkr.

Årsavgifterna ska täcka de löpande utgifterna för drift och underhåll av fastigheten, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Av flerårsöversikten och tillhörande graf framgår att årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2013 (i praktiken en sänkning eftersom vi haft en inflation) vilket har varit möjligt eftersom räntekostnaderna har minskat under samma period. Avsättning till underhållsfond har gjorts enligt vår ekonomiska plan som befinner sig på år 14. Enligt denna plan ska våra lån skrivas av på 60 år och amorteringen öka från 360 000 år 1-10 till 648 000 (171 kr/m2) år 11-60.

Föreningens totala lån uppgick vid årsskiftet till 28,5 miljoner (7 514 kr/m2) och den genomsnittliga räntan sjönk till 0.75%. En procentenhets ökning på vår låneportfölj skulle medföra att lånekostnaderna ökar med cirka 285 tkr per år (75 sek/m2). Över tid motsvarar det 2,85 miljoner per tio år. Och en ökning med 3 procentenheter motsvarar en ökning med 8,5 miljoner per tio års period. Detta är lätt att glömma i dessa sköna lågräntetider även om det är relativt lågt jämfört med många andra föreningar i Hammarby sjöstad.

Styrelsen har de senaste åren valt att ha korta bindningstider för att utnyttja det låga ränteläget och amorterat extra istället för att till en högre kostnad binda lånen. En ”försäkring” med bundna räntor köper endast tid innan en räntehöjning slår igenom vilket är viktigt för föreningar där likviditeten inte tillåter räntehöjningar, men att köpa denna tid har historiskt varit dyrt över längre tidsperioder.

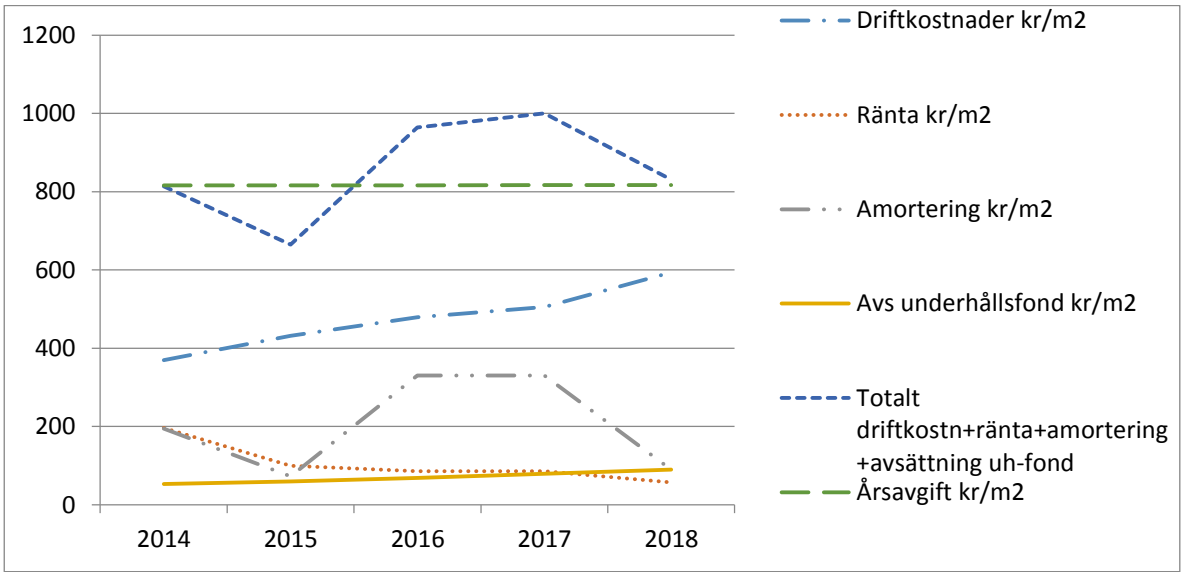
Ett annat argument för rörlig ränta är att bosstadsrättsföreningar inte får göra några ränteavdrag på sina lån vilket du får som privatperson. Det är därför ekonomiskt gynnsammare att föreningen har rörlig ränta och att du som medlem istället binder dina privata lån för att skjuta upp effekten av en räntehöjning. Avslutningsvis kommer amorteringar också dig som medlem till godo eftersom den påverkar din vinstskatt den dag du säljer din lägenhet - du får göra avdrag för amorteringar som föreningen har gjort i din deklaration den dag du säljer din lägenhet i relation till ditt andelstal för lägenheten.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 817 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 373	3 370	3 366	3 358	3 389
Resultat efter finansiella poster	-576	-393	-292	-258	-208
Resultat exklusive avskrivningar	543	725	827	861	901
Balansomslutning	140 851	141 889	143 599	144 966	145 157
Soliditet %	79	79	78	78	78
Lån, kr/m²	7 514	7 605	7 934	8 264	8 338
Likviditet %	157	152	208	270	245
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	817	817	816	816	816
Totala driftkostnader, kr/m²	594	505	479	432	370
Driftkostnader, kr/m² exkl underhåll	370	397	404	351	310
- Värmekostnad, kr/m²	136	134	134	141	97
- Vattenkostnad, kr/m²	16	16	15	13	13
- Elkostnad, kr/m²	27	27	20	23	16
Ränta, kr/m²	57	86	86	100	196
Genomsnittlig ränta, %	0,75	1,07	1,08	1,21	2,35
Amortering, kr/m²	90	330	330	73	195
Avsättning till underhållsfond kr/m²	89	79	69	60	53

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Lån, kr/m²: beräknas som utgående låneskuld dividerat med den totala ytan (3743 m² bostadsyta och 55 m² lokalyta).

Ränta kr/m²: beräknas som årets räntekostnad för fastighetslån dividerat med den totala ytan.

Genomsnittlig ränta, %: beräknas som årets räntekostnad för fastighetslån dividerat med ingående låneskuld.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	114 200 220	985 195	-2 646 991	-393 532
Disposition enl. årsstämmobeslut			-393 532	393 532
Reservering underhållsfond		338 535	-338 535	
Ianspråktagande av underhållsfond		-850 471	850 471	
Årets resultat				-575 711
Vid årets slut	**114 200 220**	**473 259**	**-2 528 587**	**-575 711**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 040 523
Årets resultat	-575 711
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-338 535
Årets ianspråktagande av underhållsfond	850 471
Summa	**-3 104 298**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**-3 104 298**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 372 836	3 370 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 712	9 948
Summa rörelseintäkter		**3 427 548**	**3 380 467**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 257 250	-1 891 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 106	-370 507
Personalkostnader	Not 6	-71 639	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 073	-1 119 073
Summa rörelsekostnader		**-3 788 068**	**-3 452 894**
Rörelseresultat		**-360 519**	**-72 427**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 745	3 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-217 936	-324 924
Summa finansiella poster		**-215 191**	**-321 105**
Resultat efter finansiella poster		**-575 711**	**-393 532**
Årets resultat		**-575 711**	**-393 532**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	138 854 526	139 963 719
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	59 283	69 163
Summa materiella anläggningstillgångar		**138 913 809**	**140 032 882**
Summa anläggningstillgångar		**138 913 809**	**140 032 882**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 392	109 350
Övriga fordringar		19 564	29 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	124 406	62 092
Summa kortfristiga fordringar		**180 362**	**201 193**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 757 421	1 655 892
Summa kassa och bank		**1 757 421**	**1 655 892**
Summa omsättningstillgångar		**1 937 783**	**1 857 085**
Summa tillgångar		**140 851 592**	**141 889 967**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 200 220	114 200 220
Fond för yttre underhåll		473 259	985 195
Summa bundet eget kapital		**114 673 479**	**115 185 415**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 528 587	-2 646 991
Årets resultat		-575 711	-393 532
Summa fritt eget kapital		**-3 104 298**	**-3 040 523**
Summa eget kapital		**111 569 181**	**112 144 892**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 050 000	28 523 000
Summa långfristiga skulder		**28 050 000**	**28 523 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	490 000	360 000
Leverantörskulder		162 193	164 253
Skatteskulder		176 852	173 678
Övriga skulder	Not 14	6 030	7 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	397 336	516 468
Summa kortfristiga skulder		**1 232 411**	**1 222 075**
Summa eget kapital och skulder		**140 851 592**	**141 889 967**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Skyddsräcke	Linjär	10
Belysning stolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 057 900	3 057 902
Hyror, förråd Aktergatan 27	7 000	9 000
Hyror, garage	306 000	306 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	1 936	-2 383
Summa nettoomsättning	**3 369 049**	**3 370 519**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga avgifter *garagesändare**	8 391	0
Övriga ersättningar *pant- och överlåtelseavgifter*	9 749	9 408
Fakturerade kostnader *inkassokostnader*	180	540
Övriga rörelseintäkter *intäkt gemensamhetsanläggning Klabben 1***	36 392	0
Summa övriga rörelseintäkter	**54 712**	**9 948**

**Intäkten för garagesändare är högre 2018 då intäkterna från 2016 felaktigt bokförts som kortfristig skuld.*
***2017 krediterades intäkterna från Klabben 1 de kostnader som vidarefakturerats. 2018 har intäkter och kostnader hänförliga till Klabben 1 särredovisats.*

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-850 471	-381 568
Reparationer	-127 122	-273 421
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 932	-87 920
Försäkringspremier	-32 801	-28 738
Kabel- och digital-TV	-62 850	-62 741
Systematiskt brandskyddsarbete	-59 205	-19 452
Obligatoriska besiktningar	-37 267	-34 300
Bevakningskostnader	0	-2 190
Snö- och halkbekämpning	-34 633	-57 296
Förbrukningsinventarier	-4 277	-5 558
Vatten	-58 787	-59 447
Fastighetsel	-108 876	-101 942
Uppvärmning	-516 092	-508 471
Sophantering och återvinning	-40 677	-50 780
Sopsugsanläggning	-119 362	-122 108
Förvaltningsarvode drift	-68 894	-66 460
Förvaltningsarvode drift *GA Klabben 1**	-47 004	-28 641
Summa driftkostnader	**-2 257 250**	**-1 891 032**

***2017 krediterades intäkterna från Klabben 1 de kostnader som vidarefakturerats. 2018 har intäkter och kostnader hänförliga till Klabben 1 särredovisats.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-192 964	-194 330
Bredband	-63 283	-65 220
Arvode, yrkesrevisorer	-29 500	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 713	-13 368
Kreditupplysningar	-675	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 860	-12 768
Telefon och porto	-8 038	-9 274
Medlems- och föreningsavgifter	-1 645	-1 645
Konsultarvoden	0	-46 200
Bankkostnader	-2 428	-2 950
Övriga externa kostnader	0	-1 303
Summa övriga externa kostnader	**-340 106**	**-370 507**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-56 250	-55 000
Sociala kostnader	-15 389	-17 281
Summa personalkostnader	**-71 639**	**-72 281**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 109 193	-1 109 193
Avskrivning Markinventarier	-3 375	-3 375
Avskrivning Installationer	-6 505	-6 505
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 119 073**	**-1 119 073**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-216 948	-323 327
Övriga räntekostnader *skattekonto*	-988	-1 597
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-217 936**	**-324 924**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 919 339	110 919 339
Mark	38 971 659	38 971 659
	149 890 998	**149 890 998**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**149 890 998**	**149 890 998**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 927 279	-8 818 086
	- 9 927 279	**- 8 818 086**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 109 193	-1 109 193
	- 1 109 193	**- 1 109 193**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 11 036 472**	**- 9 927 279**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**99 882 867**	**100 992 060**
Varav		
Byggnader	99 882 867	100 992 060
Taxeringsvärden		
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	2 743 000	2 743 000
Totalt taxeringsvärde	**112 743 000**	**112 743 000**
varav byggnader	*61 743 000*	*61 743 000*
varav mark	*51 000 000*	*51 000 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	33 750	33 750
Installationer	65 053	65 053
	98 803	**98 803**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**98 803**	**98 803**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-10 125	-6 750
Installationer	-19 515	-13 010
	- 29 640	**- 19 760**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 375	-3 375
Installationer	-6 505	-6 505
	- 9 880	**- 9 880**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-13 500	-10 125
Installationer	-26 020	-19 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 39 520**	**- 29 640**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**59 283**	**69 163**
Varav		
Maskiner och inventarier	20 250	23 625
Installationer	39 033	45 538

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 697	28 201
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 241	0
Förutbetald kabel-TV avgift	16 439	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 029	31 551
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 340
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**124 406**	**62 092**

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel *Swedbank*	1 007 151	505 142
Transaktionskonto *SBAB*	750 270	1 150 749
Summa kassa och bank	**1 757 421**	**1 655 892**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	28 540 000	28 883 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-490 000	-360 000
Långfristig skuld vid årets slut	**28 050 000**	**28 523 000**

Kreditgivare	Räntesats	Villkors-ändringsdag	Ingående skuld	Omsatta/ Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA		2018-04-18	6 636 000	-6 573 000	63 000	0
NORDEA		2018-04-20	7 581 000	-7 581 000	0	0
NORDEA	0,36%	2019-04-23	0	14 154 000	180 000	13 974 000
NORDEA		2018-07-20	7 666 000	-7 666 000	0	0
NORDEA	0,36%	2019-07-22	0	7 666 000	100 000	7 566 000
NORDEA	0,95%	2019-02-20	7 000 000	0	0	7 000 000
Summa			**28 883 000**	**0**	**343 000**	**28 540 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 570 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 280 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 690 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder*	0	4 784
Mottagna depositioner	6 030	2 891
Summa övriga skulder	**6 030**	**7 675**

**Beloppet 2017 avsåg intäker för garagesändare som uppkommit 2016*

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 437	0
Upplupna räntekostnader	19 969	22 705
Upplupna elkostnader	11 323	10 732
Upplupna värmekostnader	69 927	76 591
Upplupna kostnader för renhållning	2 300	14 917
Upplupna revisionsarvoden	26 670	25 000
Upplupna styrelsearvoden	48 212	65 320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 375	41 482
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 123	259 722
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**397 336**	**516 468**

Not 16 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	37 002 000	37 002 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 9 maj 2019

Ort och datum

Hans Järnbert-Pettersson

Anna Jilmstad

Göran Reiman

Ingmar Larsson

Jimmy Bergman

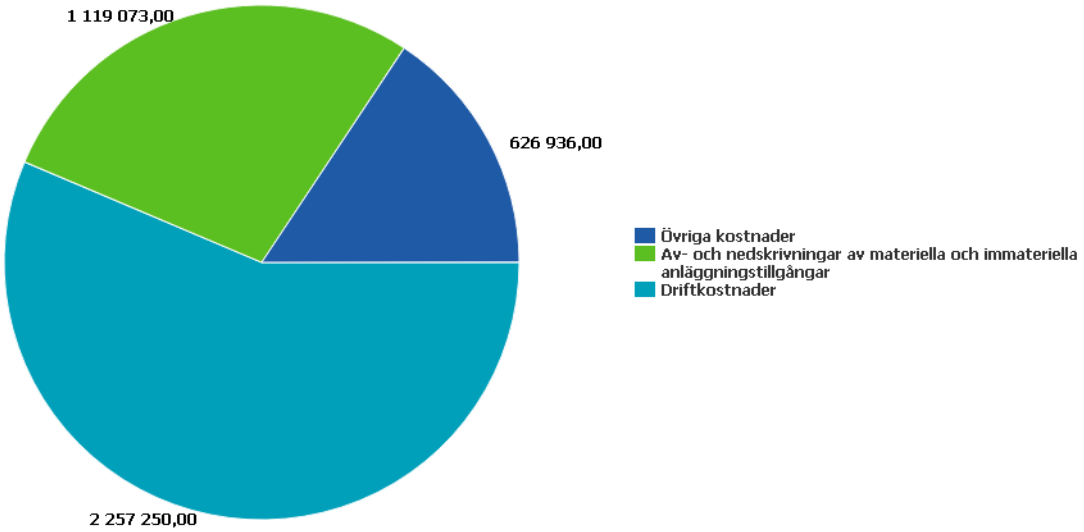
Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-15

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 257 250	1 891 032
Övriga externa kostnader	340 106	370 507
Personalkostnader	71 639	72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 119 073	1 119 073
Finansiella poster	215 191	321 105
Summa kostnader	**4 003 259**	**3 773 999**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	**2018**	**2017**
Trädgårdsskötsel grundavtal	37 254	22 872
Trädgårdsskötsel extra debiterat	14 150	5 769
Systematiskt brandskyddsarbete	59 205	19 452
Inre skötsel/städ, grund	64 493	63 814
Inre skötsel/städ, extra	0	2 646
Obligatoriska besiktningskostnader	5 132	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	6 800
Hissbesiktning	32 135	27 500
Bevakningskostnader	0	2 190
Snö- och halkbekämpning	34 633	57 296
Reparationer		
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1 103	10 399
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	20 795	34 653
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	5 062	11 769
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	6 283
Rep Installationer köpta tjänster El	0	31 606
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	995	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	41 759	11 595
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	8 441	5 707
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	16 534	51 665
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	1 206
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	3 396	5 816
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	14 571	6 172
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	4 928	18 038
Övriga Reparationer	0	1 178
Vattenskador	9 538	77 334
Underhåll		
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	11 250
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	317 817
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	52 500
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	134 438	0
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	716 033	0
Fastighetsel	108 876	101 942
Uppvärmning	516 092	508 471
Vatten	58 787	59 447
Sophämtning	40 677	35 863
Extra sophämtning - *sopsugsanläggning*	119 362	122 108
Fastighetsförsäkring	32 801	28 738
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	62 850	62 741
Fastighetsskatt	88 932	87 920
Förbrukningsmaterial	4 277	5 558
Summa driftkostnader	**2 257 250**	**1 891 032**

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är

skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Brf Felicia Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Felicia Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Felicia Strand, org.nr 769608-5518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Felicia Strand 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/5 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited