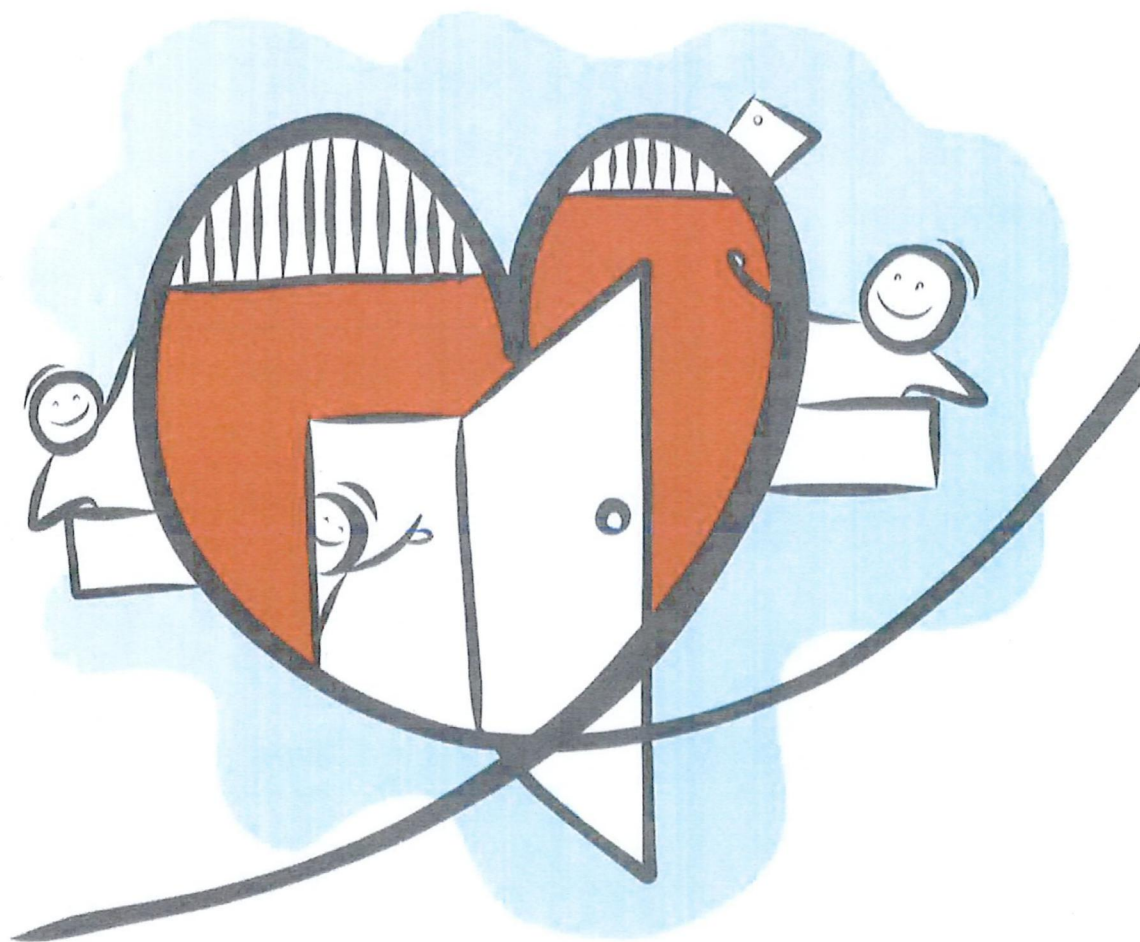


Årsredovisning 2018

BRF Turmalinen 2



Förvaltningsberättelse	1
Kommentar årets resultat	2
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17-18

Styrelsen för BRF Turmalinen 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 78 lägenheter, varav 66 med bostadsrätt och 12 med hyresrätt samt lokaler och parkeringsplatser.

Föreningens adress är:
Brf Turmalinen 2
c/o Andreas Nerelius
Kristallvägen 125, 126 79 Hägersten

Styrelse, valberedning och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Andreas Nerelius	Ordförande	-
Johan Lusth	Vice Ordförande, Kassör	1 år kvar
Charlotta Wallgren	Ledamot	1 år kvar
Caroline Stjärnfeldt	Ledamot	1 år kvar
Malin Brinkler	Sekreterare	1 år kvar

Valberedningen har under året haft följande sammansättning:

Christer Åkerblad
Frida Engman

Revisor har under året bestått av:
Per Gustafsson, auktoriserad revisor, KPMG

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2018 genomförts av Storholmen Förvaltning.

Teknisk förvaltning har under 2018 genomförts av Storholmen Förvaltning.

Väsentliga händelser under 2015-2018

- 2015 Byte av samtliga fönster i fastigheten utförs. Samt en total fasadrenovering görs, där dålig puts knackas ner och fasaden putsas- och slmmas om. I samband med detta utförs även en tilläggsisolering av vindar.
- 2016 Beslut om avgiftshöjning togs under våren 2016 och från och med april 2016 höjs avgifter med 2% för att följa föreningens långsiktiga ekonomiska plan.
- 2016 En total ometablering och nyplantering av samtliga rabatter på föreningens mark utförs under hösten 2016.
- 2016 Löpande serviceavtal avseende städning i trapphus tecknas med Julias städservice.
- 2016 Under 2016 utfördes en fuktkontroll runt om i föreningens fastighet i syfte att kontrollera eventuellt behov av dränering. Vid ett fåtal enskilda områden kunde förhöjda värden uppmätas men inte på alarmerande nivåer och inga akuta problem identifierades. Åtgärdsanalysen rekommenderar att föreningen gör en ny fuktutredning om cirka 5 år för att kontrollera om några mer förhöjda och/eller förändrade fuktvärden kan noteras.

- 2016 OVK-besiktning utförs under vintern 2016.
- 2017 Löpande under 2017 utförs de nödvändiga åtgärder/justeringar som protokollförts som brister vid OVK-besiktning under 2016.
- 2017 Under slutet av 2016 framkom det att de rökgasfläktar som sitter på taket för att betjäna en del av fastighetens öppna spisar varit uttjänta och behövde bytas ut för att ventilation samt rökevakueringsfläktar skulle fungera optimalt. Under våren 2017 kontrakterades ett företag för att felsöka och renovera/byta ut samtliga rökevakueringsfläktar som sitter på rökkanalerna i portuppgångar 123-127. Kostnaden avseende detta tas från föreningens fria egna kapital, som ackumulerats sedan tidigare försäljningar av hyresrätter. Då ingen ny upplåning av kapital gjorts kommer denna renovering inte ligga som grund för behov av framtida avgiftshöjningar.
- 2017 Förening säger upp avtal för teknisk förvaltning med CEMI och tecknar nytt avtal med Storholmen, detta i syfte att skapa synergier och lägre total förvaltningskostnad över tid.
- 2017 Under våren 2017 renoverades, samt målades samtliga trappuppgångar i fastigheten. Kostnaden för detta tas från föreningens fria egna kapital, som ackumulerats sedan tidigare försäljningar av hyresrätter. Då ingen ny upplåning av kapital gjorts kommer denna renovering inte ligga som grund för behov av framtida avgiftshöjningar.
- 2017 Under slutet av 2016 tecknades avtal med ett företag som sköter *Systematiskt Brandskyddsarbete*, så kallat SBA, för att säkra upp att vår fastighet har ett godkänt och fullgott brandskydd samt att detta följs upp kvartalsvis. I samband med den initiala genomgången av fastigheten framkom det att ett antal brister fanns. Under början av 2017 utförde samma företag alla nödvändiga åtgärder och ingrepp som krävdes för att fastigheten därefter ska ha ett fullgott brandskydd.
- 2017 Avtal avseende snöröjning handlades upp på nytt under året, vilket resulterar i ett byte av bolag som levererar denna tjänst till föreningen. Nya avtalet beräknas vara cirka 25 % billigare än tidigare avtal.
- 2018 Under 2018 har två hyresgäster sagt upp sina hyreskontrakt, dessa lägenheter har därefter omvandlats till bostadsrätter och därefter överlåtits på marknaden och gett ett kapitaltillskott i föreningens ekonomi.
- 2018 En översikt av föreningens innergård har gjorts, med resultat att två bänkbord har införskaffats, samt att fartgupp har satts upp.

Kommentar årets resultat

Under verksamhetsåret 2018 har ett antal vattenläckor inträffat i föreningen. Dessa har i sig varit orelaterade till varandra och har inträffat slumpmässigt i separata bostadsrätter. Ingen generell brist i fastigheten ligger som grund för detta. Dock har det uppstått en del kostnader i samband med dessa, som påverkar årsresultatet negativt. Bland annat har styrelsen tagit hjälp av föreningens förvaltare för att driva dessa ärenden, vilket genererat högre förvaltningskostnader än budgeterat. Merparten av kostnaderna täcks dock av föreningens försäkring, försäkringsersättningarna har kommit föreningen tillgodo under 2018. Detta gör att även intäkterna är högre än budgeterat för 2018. Då kostnaderna för dessa ärenden överstiger försäkringsersättningen, samt förekomsten av några ytterligare oväntade engångskostnader, gör att årets resultat är något sämre än budgeterat. Men då föreningen har en stark kassa påverkar dessa händelser av engångskaraktär inte föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Justerat för ovan ligger årets kostnader samt intäkter för 2018 i linje med föreningens ekonomiska plan och budget.

Förväntad framtida utveckling samt underhåll

Beslut om eventuella avgiftsförändringar tas utifrån utfall av verkliga kostnader jämfört med budget samt justeringar i räntenivåer. Styrelsen tar varje år beslut avseende ovan efter det att årsredovisning fastställts och att budget framgent satts. Ingen avgiftsjustering gjordes under 2018 och styrelsen har även beslutat att avgiftsnivåerna kommer att vara fortsatt oförändrade under 2019.

Under mars 2019 utfördes en renovering av föreningens lekplatsområde på innegården. En ny kombinerad lekställning/rutschkana har etablerats samt även en gungställning. I samband med det gjordes även en säkerhetsgenomgång samt all sand på lekområdet byttes ut. Kostnaderna för material och arbete bekostades med delar av de medel föreningen fick in avseende ombildningen av två hyresrätter.

Utöver bekostandet av renoveringen av föreningens lekplatsområde, har resterande kapital från överlåtelse av de nya bostadsrätterna använts som bas för att amortera bort ett av föreningens lån på cirka 4 300 000 kr. Detta utfördes i januari 2019.

Styrelsen har för avsikt att, i takt med att ytterligare hyresgäster flyttar ut, sälja av hyresrättsbeståndet och amortera ner föreningens lån. En grovt schabloniserad uträkning av marknadsvärdet av hyresrättsbeståndet är:

Total kvadratmeteryta för samtliga 12 hyresrätter: **742 kvm**.

Snittpris/kvm vid försäljning av bostadsrätter i vår förening (baserat på 75 försäljningar sedan ombildning 2010): **28,880 kr/kvm**

Vilket ger uppskattat marknadsvärde på hyresrättsbeståndet till **21 428 960 kr**

Inga större poster finnas att aktivera i föreningens underhållsplan under de närmaste åren.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	3 538 270	4 564 034
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 327 863	3 998 599
Finansiella intäkter	13 187	9 945
Minskning av kortfristiga fordringar	0	53 653
Ökning av kortfristiga skulder	45 309	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	0
Upplåtelse/insats av bostadsrätt	4 310 000	0
	8 696 359	4 062 197
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-3 230 694	-2 563 194
Finansiella kostnader	-918 092	-942 020
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	-1 053 013
Ökning av kortfristiga fordringar	-6 553	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-430 856	-426 586
Minskning av kortfristiga skulder	0	-103 148
	-4 586 195	-5 087 961
Likvida medel vid årets slut	7 648 434	3 538 270
Årets förändring av likvida medel	4 110 164	-1 025 764

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter och hyror (tkr)	3 961	3 983	3 897	3 850	3 881
Driftnetto (tkr)	223	258	-376	-644	61
Driftnetto exklusive avskrivningar (tkr)	1 426	1 435	1 696	968	1 661
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-682	-674	-1 310	-1 887	-1 477
Balansomslutning (tkr)	107 979	105 066	106 270	107 946	108 502
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 458	3 256	3 053	1 813	572
Soliditet (%)	43	41	41	42	41
Nettoomsättning (tkr)	4 328	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5280 kvm bostäder och 153 kvm lokaler vilket blir 5433 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital

	Medlemsin satser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 891 372	8 136 865	3 255 661	-9 507 985	-674 035	43 101 878
Upplåtelse av bostadsrätt	784 967	3 195 727				3 980 694
Avsättning yttre Underhållsfond			203 000	-203 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond						0
Disposition av föregående års resultat:				-674 035	674 035	0
Årets resultat:					-682 120	-682 120
Belopp vid årets utgång	42 676 339	11 332 592	3 458 661	-10 385 020	-682 120	46 400 452

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 385 020
Årets resultat	-682 120
	-11 067 140

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	203 000
I ny räkning överföres	-11 270 140
	-11 067 140

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

p

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 961 308	3 982 639
Övriga intäkter		366 555	15 960
		4 327 863	3 998 599
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	3	-516 094	-410 588
Fastighetsskatt och -avgift		-111 974	-127 306
Fastighetskostnader	4	-2 067 430	-1 869 081
Övriga kostnader		-96 728	-47 067
Arvoden och löner	5	-109 162	-109 152
Avskrivningar	6	-1 203 690	-1 177 365
		-4 105 078	-3 740 559
Rörelseresultat		222 785	258 040
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 187	9 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-918 092	-942 020
		-904 905	-932 075
Resultat efter finansiella poster		-682 120	-674 035
Resultat före skatt		-682 120	-674 035
Årets resultat		-682 120	-674 035

✓

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	75 426 914	75 908 632
Till- och ombyggnationer, renoveringar	8, 9, 10, 11	24 798 427	25 520 399
		100 225 341	101 429 031
Summa anläggningstillgångar		100 225 341	101 429 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 390	20 503
Övriga fordringar		95	19 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 889	58 486
		105 374	98 821
<i>Kassa och bank</i>		7 648 434	3 538 270
Summa omsättningstillgångar		7 753 808	3 637 091
SUMMA TILLGÅNGAR		107 979 149	105 066 122

P

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 676 339	41 891 372
Uppåtelseavgifter		11 332 592	8 136 865
Fond för yttre underhåll		3 458 661	3 255 661
		57 467 592	53 283 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 385 020	-9 507 985
Årets resultat		-682 120	-674 035
		-11 067 140	-10 182 020
Summa eget kapital		46 400 452	43 101 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	60 036 748	60 467 604
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		442 151	368 842
Aktuella skatteskulder		8 201	12 389
Övriga skulder		440 938	430 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	650 659	684 781
Summa kortfristiga skulder		1 541 949	1 496 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 979 149	105 066 122

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Installationer; värme, el, VVS, ventilation	2-3,3 %
Yttre ytskikt, fasad, yttertak	2-2,5 %
Inre ytskikt, maskinell utrustning	5 %

BRF Turmalinen 2
Org.nr 769617-0054

10 (16)

Stambyte	2 %
Fjärrvärmecentral	4 %
Standardförbättringar 2014	10 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	3 015 686	3 013 704
Hyror	807 190	854 458
Hyror, lokaler	61 512	46 217
Hyror, parkeringsplatser	76 920	68 260
	3 961 308	3 982 639

Not 3 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	112 962	104 187
Förvaltningskostnader	354 006	237 693
Projektkostnader	49 126	68 708
	516 094	410 588

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Driftkostnader	1 305 025	1 250 454
Skötselkostnader	277 490	271 051
Reparationskostnader	454 734	244 610
Underhållskostnader	30 181	102 966
	2 067 430	1 869 081

Not 5 Arvoden och löner

Förening har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2018	2017
Styrelse- och revisionsarvode	67 200	67 200
Sociala avgifter arvoden	19 899	19 577
Arvode extern revisor	22 063	22 375
	109 162	109 152

Not 6 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader, stomme	481 718	481 718
Stambyte	175 180	175 180
Fjärrvärmecentral	15 213	15 213

Till- och ombyggnationer	475 931	449 606
Standardförbättringar	55 648	55 648
	1 203 690	1 177 365

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	80 926 013	80 926 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 926 013	80 926 013
Ingående avskrivningar	-5 017 381	-4 535 663
Årets avskrivningar	-481 718	-481 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 499 099	-5 017 381
Utgående redovisat värde	75 426 914	75 908 632
Varav mark	31 590 535	31 590 535
Taxeringsvärden byggnader	40 296 000	40 296 000
Taxeringsvärden mark	27 257 000	27 257 000
	67 553 000	67 553 000

Not 8 Fasadarbeten

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 984 195	16 931 182
Inköp	0	1 053 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 984 195	17 984 195
Ingående avskrivningar	-872 886	-423 280
Årets avskrivningar	-449 606	-449 606
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 322 492	-872 886
Utgående redovisat värde	16 661 703	17 111 309

Not 9 Fjärrvärmecentral

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	608 513	608 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	608 513	608 513
Ingående avskrivningar	-319 473	-304 260
Årets avskrivningar	-15 213	-15 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 686	-319 473
Utgående redovisat värde	273 827	289 040

Not 10 Stambyte

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 759 006	8 759 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 759 006	8 759 006
Ingående avskrivningar	-1 051 074	-875 894
Årets avskrivningar	-175 180	-175 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 226 254	-1 051 074
Utgående redovisat värde	7 532 752	7 707 932

Not 11 Standardförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 480	556 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 480	556 480
Ingående avskrivningar	-144 362	-88 714
Årets avskrivningar	-55 648	-55 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 010	-144 362
Utgående redovisat värde	356 470	412 118

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 020	45 733
Övriga förutbetalda kostnader	12 869	12 753
	60 889	58 486

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 20856750	1,89	2022-06-13	11 945 039	11 945 039
SBAB 20856807	1,37	2020-06-12	11 945 039	11 945 039
SBAB 20856823	0,73	2019-03-14	2 330 375	2 358 303
SBAB 20856858	1,09	2019-01-14	4 330 375	4 358 303
SBAB 21930628	1,86	2019-03-12	15 985 920	15 985 920
SBAB 25140745	2,50	2024-09-13	13 500 000	13 875 000
			60 036 748	60 467 604
Kortfristig del av långfristig skuld			430 856	426 586

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 426 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 57,9mkr.

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Pantbrev i fast egendom	61 747 000	61 747 000
	61 747 000	61 747 000

P

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Aviserade hyror	-326 635	-356 801
Upplupna räntor	-105 011	-106 957
Övrigt	-219 014	-221 024
	-650 660	-684 782

Stockholm 2019 - 05-02



Malin Brinkler



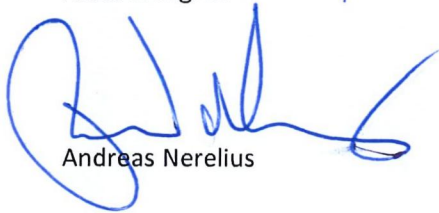
Johan Lusth



Anna Wallgren



Caroline Stjärnfeldt



Andreas Nerelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-09
KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2, org. nr 769617-0054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2 avseende räkenskapsåret 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 resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisionssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och för att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Den upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om styrelsen avser att föreslå likvidation av föreningen, att verksamheten ska upphöra eller inte har något realistiskt alternativ till att göra endera av detta.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en missvisande uppgift i årsredovisningen. Missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentliga missvisande uppgifter i årsredovisningen, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra ställningstaganden baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivande av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden komma att medföra att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.

- 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 ska informera styrelsen bland annat om revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi utfört revision av styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare 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

Syftet med revisionen av förvaltningen 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 gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Syftet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

leda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2019

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor