

Årsredovisning för
Brf Forshagagatan
769623-8315

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forshagagatan, 769623-8315 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2011-10-25. Föreningens firma är Brf Forshagagatan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter

Regina Illner
Christina Berggren Beckman
Patrik Wiberg
Catharina Kotala
Ronnie Beckman
Roland Cervin (till 2018-04-26)
Stefan Ahlenius (från 2018-04-26)

Ordförande
Ledamot/ Fastighet och lokaler
Ledamot / Yttre områden
Ledamot / Sekreterare/kassör
Ledamot / Fastighet och lokaler/kassör
Vice ordförande
Ledamot/Administration/information

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april på Kvickentorpskolan. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden samt därutöver ett flertal arbetsmöten samt möten med förvaltare och olika entreprenörer.

Revisor

På stämman valdes Margareta Kleberg om ordinarie revisor och Madeleine Sundell som revisorssuppleant. Båda från BDO Mälardalen AB.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman bestått av Eva Andersén och Martin Kylmänen.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet Stockholm AB. Föreningens kontaktpersoner med förvaltaren har varit alla i styrelsen beroende på uppgift.

Föreningen

Föreningen bildad:	2011
Fastigheten förvärvad:	2013 (av Familjebostäder)
Fastighetsbeteckningen:	Brommö 3
Mark:	Tomträtt
Äkta/oäkta	Äkta bostadsrättsförening
Lägenheter:	132 lägenheter (varav 111 bostadsrätter och 21 hyresrätter)
Lokaler:	5 lokaler
Garage / p-platser:	58 garage / 62 p-platser (separat kö)
Månadsavgift inkluderar:	Värme, vatten
Planerade avgiftshöjningar:	3 % fr om 2019-04-01
Överlåtelseavgift:	2,5% av prisbasbeloppet (f.n. 1110 kr) Betalas av köparen
Pantsättningsavgift:	1% av prisbasbeloppet (f.n. 444 kr) Betalas av köparen
Juridisk person:	Accepteras ej
Teknisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)
Ekonomisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)

Fastigheten

Byggår	1959
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Frånluft
Fönster:	3-glas (2 +1 glas)
Tvättstugor	2 st (utanför nr. 12 och 42)
Förråd:	1 källarförråd per lägenhet
Cykel-/barnvagnsrum:	I källaren
Förenings-/festlokal:	f.n. ingen
Uthyrningslägenhet:	f.n. ingen
Kabel-TV:	ComHem
Internet:	ComHem

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Styrelsen gjorde under våren en översyn av föreningens avtal i syfte att försöka sänka föreningens kostnader. Det resulterade i ett nytt avtal gällande teknisk förvaltning, f o m 1 juli kommer föreningen ha Rubin Facilitetservice AB som ny teknisk förvaltare. Det har även tecknats ett nytt avtal gällande städning samt ett elhandelsavtal. Styrelsen har under hösten lagt om två av föreningens lån och därmed sänkt föreningens räntekostnader.

Föreningen har börjat arbeta systematiskt med brandskyddsfrågor. Utöver en brandskyddsinspektion i höstas utförs nu även egenkontroller kvartalsvis av allmänna utrymmen. Under hösten har en uppdragsbeskrivning tagits fram för att under våren 2019 kunna upphandla en entreprenör för upprustning av lekplatser och viss annan utemiljö. Styrelsen har också under hösten utvecklat och byggt ut informationen på föreningens hemsida. Tanken är att medlemmar kontinuerligt ska kunna hitta nyheter och relevant information på hemsidan. Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

Hyresförhandlingen med Hyresnämnden resulterade i en 2,95 % hyreshöjning för 2019 (2,35 % januari, 0,6 april). Hyreshöjning för 2018 var 0,7 %. Månadsavgifterna för medlemmar höjdes med 4 % i april.

Utförda större renoveringar och nyinvesteringar

Under början av året genomfördes en värmefotografering i samtliga lägenheter efter fönsterbytet. I början av mars startade arbetet med att åtgärda fel och brister i port 26-48. Under våren slutfördes den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK. Sista kontrollen var den 5 maj. En sprucken vägg i elcentralen vid port 36 har rivits och byggts om. Arbetet har påbörjats med att kitta och måla om förskolans fönster.

Planerade renoveringar och nyinvesteringar

Inplanerade väsentliga åtgärder under 2019 är; upprustning av lekplatser och vissa andra utemiljöer, slipning och ytbehandling av portdörrar i nr 4-24, asfaltering av uppgrävda ytor vid förskolan, byte av karmar och lister samt ommålning av garageportar, åtgärd av fogskarvar i hus/port 4-24 samt viss upprustning av källardörrar och trapphus.

Försäljningar

Under året har 8 st. överlåtelse och 1 st. upplåtelse skett. Styrelsen sålde en lägenhet i februari.

Försäkring

Fastigheten är sedan 1 september 2018 fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Vardia. I försäkringen inkluderas ett kollektivt bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrätter.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	8 837	8 531	8 288	7 880	7 714
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 278	-2 631	-4 655	-4 783	-4 582
Soliditet*	62	61	58	58	58
Bostadsrättsyta	8 843	8 785	8 708	7 419	8 419
Total yta (bostäder och lokaler)	12 089	12 089	12 089	11 878	11 878
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	558	518	508	484	440
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 579	7 866	8 259	8 948	9 440
Fastighetens belåningsgrad**, %	46,00	47,00	49,00	63,00	65,00
Taxeringsvärde, tkr	145 680	145 680	145 680	121 904	121 904
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	133 870	131 669	128 944	126 153	121 270
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	30,25	30,25	30,25	30,79	9,94
Avskrivning / kvm total yta	326	326	316	316	295
Elkostnad / kvm total yta	23	25	24	24	19
Värmekostnad / kvm total yta	121	122	141	196	106
Vattenkostnad / kvm total yta	33	34	25	36	25

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

-) Uppgifter saknas

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	120 701 013	10 968 371	-5 792	-17 379 946	-2 630 814
Upplåtet tidigare hyresrätt	878 036	1 322 964			
Avsättning till yttre fond			219 071	-219 071	
Resultatdisposition				-2 630 814	2 630 814
Årets resultat					-2 278 767
	121 579 049	12 291 335	213 279	-20 229 831	-2 278 767

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-20 229 831
årets resultat	-2 278 767
Totalt	-22 508 598
avsättning till yttre fond	437 040
uttag ur yttre fond	-195 679
balanseras i ny räkning	-22 749 959
Summa	-22 508 598

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

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>
Nettoomsättning	2	8 837 335	8 530 769
		8 837 335	8 530 769
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-1 257 889	-1 234 946
Reparationer	4	-254 562	-297 887
Underhåll	5	-195 679	-217 969
Taxebundna kostnader	6	-2 625 957	-2 454 326
Försäkring och avgäld	7	-724 377	-726 290
Fastighetsskatt		-251 981	-270 380
Förvaltningskostnader	8	-644 928	-549 564
Styrelsearvode	9	-290 199	-289 627
Fastighetskostnader		-6 245 572	-6 040 989
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		2 591 763	2 489 780
Avskrivningar		-3 941 448	-3 941 448
Rörelseresultat		-1 349 685	-1 451 668
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-929 082	-1 179 146
Resultat efter finansiella poster		-2 278 767	-2 630 814
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-2 278 767	-2 630 814

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	153 745 966	157 232 917
Fastighetsförbättringar	11	10 495 264	10 949 761
Pågående arbeten		11 897 369	9 475 613
		<u>176 138 599</u>	<u>177 658 291</u>
Summa anläggningstillgångar		176 138 599	177 658 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 024	3 073
Övriga fordringar		102 938	17 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	431 860	388 253
		<u>546 822</u>	<u>408 694</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 846 959	6 009 652
Summa omsättningstillgångar		5 393 781	6 418 346
SUMMA TILLGÅNGAR		181 532 380	184 076 637

X

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>			
Insatser		133 870 384	131 669 384
Yttre fond		213 279	-5 792
		<u>134 083 663</u>	<u>131 663 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 229 831	-17 379 946
Årets resultat		-2 278 767	-2 630 814
		<u>-22 508 598</u>	<u>-20 010 760</u>
Summa eget kapital		<u>111 575 065</u>	<u>111 652 832</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	67 021 300	68 782 875
Övriga långfristiga skulder		98 476	98 476
		<u>67 119 776</u>	<u>68 881 351</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	-	317 900
Inre fond		783 762	885 305
Leverantörsskulder		719 498	636 018
Skatteskulder		6 908	60 894
Övriga kortfristiga skulder		531 070	525 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	796 301	1 116 995
		<u>2 837 539</u>	<u>3 542 454</u>
Summa skulder		<u>69 957 315</u>	<u>72 423 805</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>181 532 380</u>	<u>184 076 637</u>

X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 278 767	-2 630 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 941 448	3 941 448
		1 538 876	1 310 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 662 681	1 310 634
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-138 127	88 918
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-285 472	-380 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 239 082	1 018 788
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-2 397 018
Pågående arbeten		-2 421 756	-5 680 082
Utbetalning inre fond		-101 543	-257 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 523 299	-8 334 747
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 079 475	-2 817 900
Inbetalda insatser		878 036	1 036 310
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 322 964	1 688 690
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		121 525	-92 900
Årets kassaflöde		-1 162 692	-7 408 859
Likvida medel vid årets början		6 009 651	13 418 511
Likvida medel vid årets slut		4 846 959	6 009 652



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
Fastigheten		
Stomme och grund	100	35,7
Stomkompletteringar/innerväggar	100	19,0
Värme, Sanitet (VS)	50	12,0
EI	40	8,0
Inre ytskikt och vitvaror	15	7,0
Fasad	50	5,0
Fönster	5	0,3
Köksinredning	30	3,0
Ventilation	25	2,0
Hiss	30	2,0
Styr- och övervakning	15	1,0
Restpost	50	6,0
Övriga anläggningstillgångar		
Fastighetsförbättringar	20-40	
Markanläggningar	20	
Installationer	20-25	

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 938 718	4 554 126
Hysesintäkter, bostäder	1 751 040	1 815 753
Hysesintäkter, lokaler	1 647 916	1 666 543
Hysesintäkter, garage och parkering	506 300	502 200
Kabel-TV	-10 488	-11 001
Övriga intäkter	3 849	3 148
	8 837 335	8 530 769

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	23 899	18 984
Trädgårdskostnader	216 278	75 880
Fastighetsskötsel	561 667	642 566
Snöröjning och sandning	127 667	109 047
Städning inkl hyrmattor	212 848	295 864
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	81 199	57 470
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	34 331	35 135
	1 257 889	1 234 946

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder	9 877	42 072
Hyseslokaler	10 306	47 379
El, värme, vatten och ventilation	67 857	19 510
Vattenskador	-	51 691
Tvättstuga, tvättutrustning	95 603	28 838
Hissar	3 530	6 416
Fönster, portar och balkonger	46 181	50 172
Tak och fasader	11 703	-
Övriga reparationer	9 505	51 809
	254 562	297 887

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder	-	49 365
Hyseslokaler	-	88 519
El, värme, vatten och ventilation	-	16 545
Tvättstuga, tvättutrustning	52 830	-
Tak och fasader	-	18 931
Mark- och trädgårdsunderhåll	44 409	-
Övriga underhållskostnader	98 440	44 609
	195 679	217 969

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	321 287	305 846
Uppvärmning	1 570 404	1 470 869
Vatten	393 349	410 166
Sopor, grovsopor	229 151	157 682
Kabel-TV	111 766	109 763
	<u>2 625 957</u>	<u>2 454 326</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	167 078	174 662
Tomträttsavgäld	552 807	551 628
Övriga utgifter	4 492	-
	<u>724 377</u>	<u>726 290</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	4 246	-
Självrisker, hyresförluster etc.	-	11 625
Förvaltningskostnader, avtal	318 431	313 129
Revision	36 609	41 897
Förvaltningskostnader	58 951	89 596
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	223 216	78 633
Övriga förvaltningskostnader	3 475	14 684
	<u>644 928</u>	<u>549 564</u>

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	227 998	227 998
Sociala kostnader	62 201	61 629
	<u>290 199</u>	<u>289 627</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	<u>171 753 170</u>	<u>171 753 170</u>
Vid årets slut	171 753 170	171 753 170
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 520 253	-11 033 302
-Årets avskrivning	<u>-3 486 951</u>	<u>-3 486 951</u>
Vid årets slut	-18 007 204	-14 520 253
Redovisat värde vid årets slut	<u>153 745 966</u>	<u>157 232 917</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	90 000 000	8 000 000	98 000 000
Mark	<u>46 000 000</u>	<u>1 680 000</u>	<u>47 680 000</u>
	136 000 000	9 680 000	145 680 000

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	10 239 485	7 842 467
-Nyanskaffningar	-	<u>2 397 018</u>
Vid årets slut	10 239 485	10 239 485
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-877 892	-504 770
-Årets avskrivningar	<u>-373 122</u>	<u>-373 122</u>
Vid årets slut	-1 251 014	-877 892
Markanläggningar		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	285 682	285 682
-Nyanskaffningar	-	<u>-</u>
Vid årets slut	285 682	285 682
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-53 281	-38 997
-Årets avskrivning	<u>-14 284</u>	<u>-14 284</u>
Vid årets slut	-67 565	-53 281
Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 648 494	1 648 494
Vid årets slut	1 648 494	1 648 494
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-292 727	-225 636
-Årets avskrivning	<u>-67 091</u>	<u>-67 091</u>
Vid årets slut	-359 818	-292 727
	<u>10 495 264</u>	<u>10 949 761</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	93 721	120 217
Skötsel	14 250	14 869
Förvaltning	140 684	79 607
Kabel TV, Bredband	9 289	9 086
Stockholm Stad	138 300	137 907
Stokab	14 539	14 667
Bostadsrätterna	8 220	-
Snöskottning	8 364	7 900
Vidarefakturerade kostnader	-	4 000
Övrigt	4 493	-
	<u>431 860</u>	<u>388 253</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Nordea	1,05	2020-09-15	31 790 000	-	31 790 000
Nordea	0,534	2019-12-03	6 395 000	-	6 395 000
Nordea	0,643	2021-09-28	15 895 000	-	15 895 000
Nordea	0,783	2019-04-09	14 702 875	1 761 575	12 941 300
kortfristig del av långfristig skuld			317 900		0
			69 100 775	1 761 575	67 021 300

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2018-12-31
löpande amorteringar	-

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	81 475 000	81 475 000
	81 475 000	81 475 000

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

X

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	5 940	179 986
Förutbetalda hyror och avgifter	594 212	611 162
Upplupen revisionskostnad	40 000	40 000
Värme	106 000	256 713
El	41 651	29 134
Sopor	8 500	
	<u>796 303</u>	<u>1 116 995</u>

Underskrifter

Ort och datum *Första 16 april 2019*



Ronnie Beckman
Styrelseledamot




Christina Berggren Beckman
Styrelseledamot



Catharina Kotala
Styrelseledamot



Regina Illner
Styrelseledamot



Patrik Wiberg
Styrelseledamot



Stefan Ahlenius
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *23 april 2019*



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forshagagatan
Org.nr. 769623-8315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Forshagagatan 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 23 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor