



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Sten Sturegatan 17

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1986 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Viktor Eliasson	Ordförande
Karin Linnea Evelina Adamsson	Ledamot
Oliver Johannes Frey Nurmi	Ledamot
Jörgen Persson Skärberg	Ledamot
Saman Razavi	Ledamot
Ann Lise-Lott Skärberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Rebecka Akhlaghi	
Per Karlsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Heden 25:9	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärmeanslutet, vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av 1 flerbostadshus.

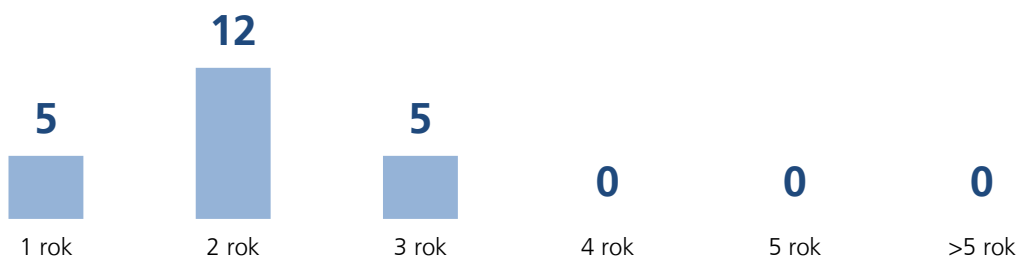
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 894 m², varav 1 634 m² utgör lägenhetsyta och 260 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	105 m ²	5 år
Restaurang	155 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Upprustning av gården 2015

Cykelrum

Soprum

trapphus, entré

Trappan

Hissen

Entrédörr

Lägenheter

Kommentar

Målning av gårdshuset Angelos förråd 2016

cykelställ vägg uppsatt 2016

Målning 2017

Upprustning, målning och ny belysning/armatur 2017

ny beläggning 2018

ny golvbeläggning 2018

renovering 2018

OVK genomgång och påbörjade åtgärder 2018

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1986 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av trappstegsbeläggning	2018	klart
åtgärder i samband med OVK	2018	
Byte av belysning i fastigheten	2017	klart
Byte av fläkt ventilation huset	2017	klart
målning, underhåll av soprummet	2017	klart
Upprustning/målning av trapphuset, dörrar och hissen	2017	klart
Cykelställ monterat i cykelrum	2016	Klart
Markiser loftgångarna	2016	klart
påbörjad upprustning av gården, uteplats	2015 - 2016	
byte av fläktar, ventilation för restaurangerna	2015	klart
Renovering toaletter rest Angelos	2015 - 2016	Klart
Renovering av tvättstugan	2014	klart
renovering soprum	2014	klart
Målning av taket, nytt tegel	2014	klart
Justerat fastighetens fönster	2013	Klart
Installerat ny takfläkt	2013	Klart
Inventerat alla vindsförråd	2013	Klart
Installerat luftventiler i lägenheter mot gatan	2013	Klart
Genomgång av fastighetens ventilation	2013	Klart
Byte och justering av Porttelefon	2012	Klart
Åtgärdat vattenläcka i tvättstuga	2012	Klart
Reparera plåt på innerfasad pga hård vinter	2012	Klart
Utbyte av port mot gatan samt port mot innergård	2011 - 2012	Klart
Utbyte till energieffektiva värme varmvatten pumpar i UC	2011	Klart
Utbyte av Lägenhetsdörrar, till säkerhetsdörrar	2011 - 2012	Klart
Lysrum i Cykelrum samt Soprum åtgärdade	2011	Klart
Besiktning av balkonger mot vägen/ samt kollat över loftgångar samt räcken	2011	Klart
Täppt igen hål i Tvättstuga i ett försök att minska lukten	2011	Klart
Reparerat golv i Angelos restaurang/ Hyresgäst	2011 - 2012	Klart
Vattenläcka i Elcentral har åtgärdats	2011	Klart
Renovering fasad	2010 - 2011	Klart
Lagning loftgångsgolv vån 5 + rep dörr	2010	Klart
Spolning stammar	2010	Klart
Ombyggnadioner av fam Dahns lgh	2008	Justering av tak etc för balkongbygge
Nya balkonger	2008	Klart
Renovering av entré	2008	Klart
Grundförstärkning och upprustning av fönster	2006	Klart

Planerat underhåll	År
Avtal med Cleanpipe, avloppskartläggning	2018
fönsterrenovering vån 5	2019
Målning av Betongpelare, balkonräckan loftgången	2019-20

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

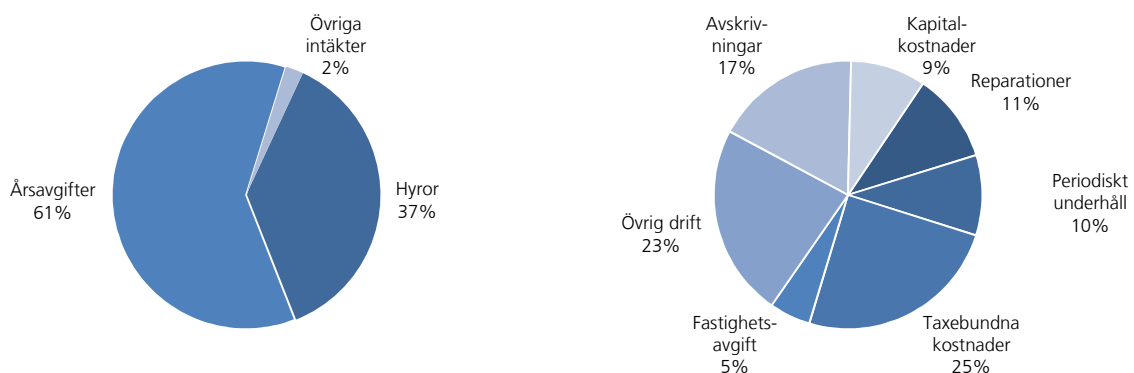
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
El	Skellefteå El
Renhållning	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 305 814	2 081 506
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 666 718	1 704 732
Finansiella intäkter	12	54
Ökning av kortfristiga skulder	69 675	0
	1 736 405	1 704 786
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 149 915	1 195 455
Finansiella kostnader	141 378	213 589
Ökning av kortfristiga fordringar	1 011	14 518
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 916
	1 292 304	1 480 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 749 915	2 305 814
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	444 101	224 308

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

10 styrelsemöten har hållits under 2018.

Vårstädardag genomfördes i april där många medlemmar deltog.

Trappan har renoverats genom ny beläggning.

Nytt hyresavtal har tecknats med Angelos.

Västlänkprojektet har gjort kompletterande uppföljningsmätningar.

Året avslutades med traditionsenligt glöggmingel

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	617	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 378	2 394	2 266	2 266
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 828	8 828	8 828	8 828
Elkostnad/m ² totalyta	29	24	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	113	102	108	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	52	42	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	113	193	194
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	101	22	112	-90
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 667	1 630	1 633

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 634 m² bostäder och 260 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 508 522	0	0	18 508 522
Upplåtelseavgifter	2 009 468	0	0	2 009 468
Fond för yttre underhåll	1 053 772	553 240	-242 155	742 687
S:a bundet eget kapital	21 571 762	553 240	-242 155	21 260 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-510 987	-553 240	263 891	-221 638
Årets resultat	101 430	101 430	-21 736	21 736
S:a ansamlad förlust	-409 557	-451 810	242 155	-199 902
S:a eget kapital	21 162 205	101 430	0	21 060 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	42 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-553 240
summa balanserat resultat	-409 557

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

151 440
-258 117

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 662 554	1 666 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 164	38 139
Summa rörelseintäkter		1 666 718	1 704 732
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-912 273	-984 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 732	-117 785
Personalkostnader	Not 6	-106 910	-92 819
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 006	-274 006
Summa rörelsekostnader		-1 423 921	-1 469 461
RÖRELSERESULTAT		242 796	235 271
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 378	-213 589
Summa finansiella poster		-141 366	-213 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101 430	21 736
ÅRETS RESULTAT		101 430	21 736

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	33 227 800	33 501 806
Summa materiella anläggningstillgångar	33 227 800	33 501 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 227 800	33 501 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar 2		0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 969 589	1 523 529
Summa kortfristiga fordringar	1 969 591	1 523 529
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	894 312	895 262
Summa kassa och bank	894 312	895 262
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 863 903	2 418 791
SUMMA TILLGÅNGAR	36 091 703	35 920 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 517 990	20 517 990
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 053 772	742 687
Summa bundet eget kapital		21 571 762	21 260 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-510 987	-221 638
Årets resultat		101 430	21 736
Summa fritt eget kapital		-409 557	-199 902
SUMMA EGET KAPITAL		21 162 205	21 060 775
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 425 000	14 425 000
Summa långfristiga skulder		14 425 000	14 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		166 399	42 341
Skatteskulder		154 604	153 086
Övriga skulder		32 634	35 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	150 861	204 291
Summa kortfristiga skulder		504 498	434 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 091 703	35 920 597

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fasadrenovering	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 012 307	1 012 307
Hyror lokaler momspliktiga	618 339	622 384
Vattenintäkter	5 803	5 803
Värmeintäkter	26 107	26 107
Öresutjämning	-2	-7
	1 662 554	1 666 593

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	32 199
Återbäring försäkringsbolag	4 164	5 940
	4 164	38 139

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 274	0
	Städning entreprenad	40 189	39 179
	Städning enligt beställning	2 142	2 121
	Mattvätt/Hyrmattor	9 561	11 474
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 157	0
	Hissbesiktning	1 598	1 541
	Myndighetstillsyn	725	0
	Gemensamma utrymmen	5 709	449
	Sophantering	0	3 330
	Gård	0	2 888
	Serviceavtal	3 900	3 760
	Förbrukningsmateriel	4 849	91 799
	Brandskydd	2 297	0
		76 401	156 540
	Reparationer		
	Lokaler	0	3 765
	Tvättstuga	6 375	8 184
	Entré/trapphus	6 588	10 434
	VVS	14 598	17 959
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 064
	Ventilation	120 418	0
	Elinstallationer	0	25 723
	Hiss	8 949	1 332
	Vattenskada	11 965	0
		168 894	74 461
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	32 227
	Entré/trapphus	123 223	122 049
	VVS	28 217	0
	Ventilation	0	87 880
		151 440	242 155
	Taxebundna kostnader		
	El	54 991	46 388
	Värme	213 398	193 987
	Vatten	69 694	97 981
	Sophämtning/renhållning	49 710	49 445
		387 793	387 801
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 924	28 953
	Kabel-TV	18 278	17 881
		50 202	46 834
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 544	77 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	912 273	984 852

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	2 756
	Tele- och datakommunikation	4 581	4 601
	Juridiska åtgärder	23 382	14 454
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 588	14 588
	Föreningsomkostnader	13 933	3 765
	Styrelseomkostnader	0	5 000
	Fritids- och trivselkostnader	296	0
	Förvaltningsarvode	49 151	47 381
	Administration	2 694	2 189
	Korttidsinventarier	8 189	0
	Konsultarvode	8 825	18 236
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		130 732	117 785

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 350	70 000
	Sociala kostnader	25 560	22 819
		106 910	92 819

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	194 826	194 826
	Förbättringar	79 180	79 180
		274 006	274 006

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	35 838 141	35 838 141	
	Utgående anskaffningsvärde	35 838 141	35 838 141	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 336 334	-2 062 328	
	Årets avskrivningar enligt plan	-274 006	-274 006	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 610 340	-2 336 334	
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 227 800	33 501 806	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 574 630	11 574 630	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	22 553 000	22 553 000	
	Taxeringsvärde mark	27 060 000	27 060 000	
		49 613 000	49 613 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	44 800 000	44 800 000	
	Lokaler	4 813 000	4 813 000	
		49 613 000	49 613 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	113 986	112 977	
	Klientmedel hos SBC	1 855 603	1 410 552	
		1 969 589	1 523 529	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	742 687	217 687	
	Reservering enligt stadgar	553 240	525 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 155	0	
	Vid årets slut	1 053 772	742 687	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB 1,090 %	6 000 000	6 000 000	2020-04-28
	SEB 0,960 %	6 000 000	6 000 000	2020-05-28
	SEB 1,230 %	2 425 000	2 425 000	2020-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut	14 425 000	14 425 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		14 425 000	14 425 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 425 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 895 000	16 895 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	70 000	58 650
	Sociala avgifter	21 994	18 428
	Ränta	3 603	2 723
	Avgifter och hyror	55 264	124 491
		150 861	204 291

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av trappan i trapphuset, nya beläggning.

Nytt hyresavtal med restaurang Angelos

Fastighetsbesiktning genomförd av SBC

OVK utredning startad och åtgärder är på började.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 4 2019



Anders Viktor Eliasson
Ordförande



Karin Linnea Evelina Adamsson
Ledamot



Oliver Johannes Frey Nurmi
Ledamot



Jörgen Persson Skärberg
Ledamot



Saman Razavi
Ledamot



Ann Lise-Lott Skärberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17, org.nr 769608-5757.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 den 10 april 2019



Carina Toresson