

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 4A

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tina Dafne Margareta Herdin	Ledamot	Ordförande
Carl Fredrik Harald Nystedt	Ledamot	Teknisk ansvarig
Jukka Tapani Penttilä	Ledamot	Ekonomi ansvarig
Jan Mikael Sundgren	Ledamot	Sekreterare

Eva Cecilia Grävare	Suppleant
Karl-Axel Jonas Tedman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Cecilia Grävare, Tina Dafne Margareta Herdin, Carl Fredrik Harald Nystedt, Jukka Tapani Penttilä, Jan Mikael Sundgren och Karl-Axel Jonas Tedman.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Martin Dean
Karl-Axel Herdin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Masthugget 8:7	1929	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

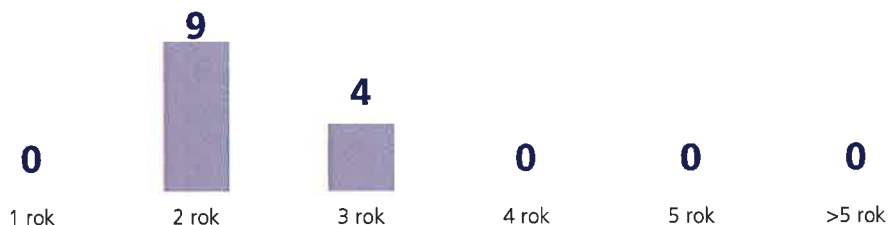
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 217 m², varav 1 090 m² utgör lägenhetsyta och 127 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dirty Records AB	128 m ²	2020-09-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss (hydraulik)	2018	utfört av OTIS
Grundbevarande åtgärder	2018	utfört av WSP, slutrapport levererad under 2019
Hängrännor under utetrappor	2018	utfört samtliga våningsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2019	Utförs under 2019-2020
Källarförråd	2019	Varje lägenhet får ett eget förråd.
Uppdatering av portkodssystem	2020	
Takmålning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk administrativ förvaltning inklusive tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel/Städ	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning, halkbekämpning och städning	Göteborgs stad park och natur
Kabel TV	ComHem
Klotter sanering	Klotterjägarna AB
Sophantering	Renova Miljö AB
Energi försörjning	Göteborg Energi AB
Porttelefon	TeliaSonera Sverige AB
Hiss	Otis AB
Fastighetsskötsel/ städ from den 1 Januari 2019	Bo & Son AB

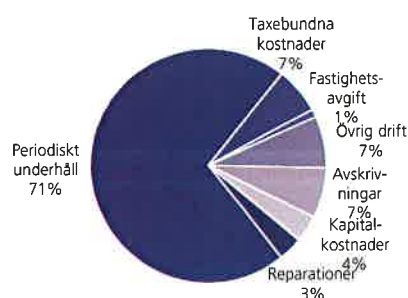
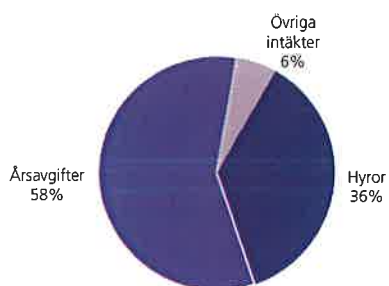
Föreningens ekonomi

Kostnader för grundbevarande åtgärder uppgick till 2.2 MSEK, vilket var betydligt lägre än ursprunglig preliminär kostnad på 9 MSEK, när brf grundades 2015.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 161 962	1 794 677
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 143 749	1 669 305
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 791
Ökning av långfristiga skulder	871 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	360 633	0
	2 375 382	1 696 096
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 073 743	958 142
Finansiella kostnader	129 466	136 180
Ökning av kortfristiga fordringar	20 477	0
Minskning av långfristiga skulder	0	129 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	105 490
	3 223 686	1 328 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 313 658	2 161 962
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-848 304	367 285

*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

Under 2018 har OTIS utfört renovering av hissen (hydraulik), samtidigt renoverades hissen invändigt, total kostnad 360.000 SEK.

WSP har utfört grundbevarande åtgärder med Eurobormetoden i syfte att säkerställa stabiliteten av rustbädd och träpålar. De har också gjort en stabilisering av kallmuren mot gatan med en cementbaserad produkt. Slutkostnad uppgick till 2.2 MSEK.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	608	545	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 283	2 919	2 860	66
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 447	8 648	8 766	11 835
Elkostnad/m ² totalyta	28	23	19	0
Värmekostnad/m ² totalyta	96	97	94	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	33	35	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	112	129	175
Soliditet (%)	77	80	80	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 301	381	-136	0
Nettoomsättning (tkr)	1 080	1 034	957	8

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 090 m² bostäder och 127 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	38 839 982	0	0	38 839 982
Upplåtelseavgifter	15 625	0	0	15 625
Fond för yttre underhåll	9 040 861	43 251	-332 251	9 329 861
S:a bundet eget kapital	47 896 468	43 251	-332 251	48 185 468
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 010 848	-43 251	713 600	-9 681 197
Årets resultat	-2 300 535	-2 300 535	-381 349	381 349
S:a ansamlad förlust	-11 311 383	-2 343 786	332 251	-9 299 848
S:a eget kapital	36 585 085	-2 300 535	0	38 885 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 300 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 967 597
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 251
summa balanserat resultat	-11 311 383

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

2 456 701
-8 854 682

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	1 080 235	1 033 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 514	635 406
Summa rörelseintäkter		1 143 749	1 669 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 931 606	-671 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 141	-288 629
Personalkostnader	Not 6	-3 996	1 629
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 075	-193 634
Summa rörelsekostnader		-3 314 818	-1 151 776
RÖRELSERESULTAT		-2 171 069	517 529
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 466	-136 180
Summa finansiella poster		-129 466	-136 180
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 300 535	381 349
ÅRETS RESULTAT		-2 300 535	381 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	46 121 887	46 362 962
Summa materiella anläggningstillgångar	46 121 887	46 362 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 121 887	46 362 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 251 773	879 600
Summa kortfristiga fordringar	1 251 773	879 600
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	112 662	1 312 662
Summa kassa och bank	112 662	1 312 662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 364 435	2 192 262
SUMMA TILLGÅNGAR	47 486 321	48 555 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 855 607	38 855 607
Fond för yttre underhåll	Not 10	9 040 861	9 329 861
Summa bundet eget kapital		47 896 468	48 185 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 010 848	-9 681 197
Årets resultat		-2 300 535	381 349
Summa fritt eget kapital		-11 311 383	-9 299 848
SUMMA EGET KAPITAL		36 585 085	38 885 620
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 126 322	9 297 226
Summa långfristiga skulder		10 126 322	9 297 226
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	170 904	129 000
Leverantörsskulder		401 402	18 833
Skatteskulder		75 156	74 259
Övriga skulder		50 000	60 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	77 452	89 414
Summa kortfristiga skulder		774 914	372 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 486 321	48 555 223

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	663 246	663 246
Hyror bostäder	180 000	154 200
Hyror lokaler momspliktiga	237 000	216 465
Öresutjämning	-11	-12
	1 080 235	1 033 899

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	10 046	0
Fakturerade kostnader moms	53 468	0
Övriga intäkter	0	635 406
	63 514	635 406

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	12 889	0
	Fastighetskötsel beställning	1 212	5 520
	Snöröjning/sandning	3 878	1 062
	Städning entreprenad	7 719	0
	Hissbesiktning	5 703	1 677
	Gemensamma utrymmen	19 023	3 511
	Serviceavtal	10 998	4 135
	Förbrukningsmateriel	1 825	3 270
	Teleport/hissanläggning	1 288	2 465
		64 535	21 640
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 238	0
	Lokaler	0	4 652
	Tvättstuga	0	1 542
	Entré/trapphus	0	3 269
	Lås	1 977	672
	VVS	21 126	0
	Elinstallationer	5 025	0
	Hiss	18 154	2 050
	Fönster	0	8 110
	Skador/klotter/skadegörelse	2 067	2 448
	Vattenskada	63 265	0
		112 852	22 743
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 096 480	299 349
	Hiss	360 221	0
	Mark/gård/utemiljö	0	32 901
		2 456 701	332 251
	Taxebundna kostnader		
	El	34 518	28 491
	Värme	117 216	118 249
	Vatten	33 957	40 218
	Sophämtning/renhållning	35 695	33 408
		221 385	220 366
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 828	17 350
	Kabel-TV	19 585	19 357
		38 413	36 707
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 721	37 435
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 931 606	671 142

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 826	306
	Tele- och datakommunikation	4 146	8 432
	Juridiska åtgärder	0	19 891
	Övriga förluster	0	121 803
	Revisionsarvode extern revisor	21 115	0
	Föreningskostnader	380	1 029
	Förvaltningsarvode	101 416	104 357
	Förvaltningsarvoden övriga	0	16 791
	Administration	1 087	2 788
	Konsultarvode	8 170	13 232
		138 141	288 629
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 996	-1 001
	Sociala kostnader	0	-628
		3 996	-1 629
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	241 075	193 634
		241 075	193 634
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 847 048	46 847 048
	Utgående anskaffningsvärde	46 847 048	46 847 048
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-484 086	-290 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 075	-193 634
	Utgående avskrivning enligt plan	-725 161	-484 086
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 121 887	46 362 962
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 801 878	17 801 878
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 900 000	14 900 000
	Taxeringsvärde mark	13 934 000	13 934 000
		28 834 000	28 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 800 000	26 800 000
	Lokaler	2 034 000	2 034 000
		28 834 000	28 834 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	32 753	30 300
	Momsavräkning	18 024	0
	Klientmedel hos SBC	1 200 996	849 300
		1 251 773	879 600

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	9 329 861	9 386 610
	Reservering enligt stadgar	43 251	43 251
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-332 251	-100 000
	Vid årets slut	9 040 861	9 329 861

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,990 %	4 190 403	4 190 403	2021-12-01
	Handelsbanken	1,690 %	5 106 823	5 235 823	2020-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	1 000 000	0	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 297 226	9 426 226	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-170 904	-129 000	
			10 126 322	9 297 226	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 442 706 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	3 996	3 996
	Ränta	4 030	0
	Avgifter och hyror	69 426	85 418
		77 452	89 414

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

KME har byggt 13st gallerförråd (ett för varje lgh) i källaren och samtidigt målat om källarvåningen samt moderniserat belysningen.

Hyesavtalet gällande lgh som ägs av föreningen löper ut den 30 Juni 2019. Styrelsen undersöker potentialen för fortsatt uthyrning eller försäljning under 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 4 2019



Tina Dafne Margareta Herdin
Ledamot



Carl Fredrik Harald Nystedt
Ledamot



Jukka Tapani Penttilä
Ledamot



Jan Mikael Sundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Andra Långgatan 4A

Org.nr 769630-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Andra Långgatan 4A för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Andra Långgatan 4A för räkenskapsåret 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.

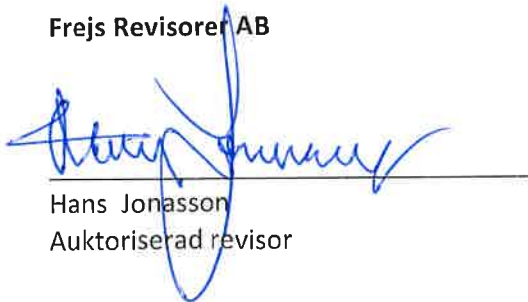
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller

förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Göteborg den 15 april 2019

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor