



Årsredovisning

2018

Brf Hemmet 18

1965–2018

Föreningens fastighet Hemmet 18 byggdes 1963–65 och ligger vid Fridhemsplan med utmärkta kommunikationer och samtidigt bara ett stenkast från Rålambshovsparken och Norr Mälärstrand.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där bostadsrättsföreningen äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad. Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i föreningens arbete med att förvalta och förädla fastigheten.

Bostadsrätten omfattas av flera rättsområden – t.ex. bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan därtill agera utifrån en rad olika roller: fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat.

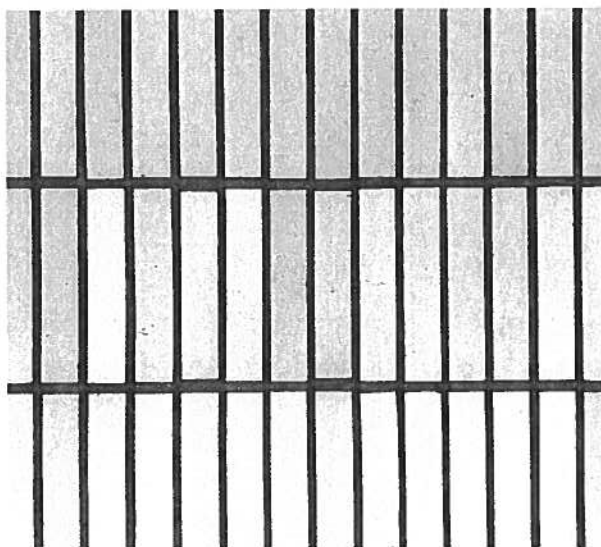
En välskött bostadsrättsförening

För att bedöma om föreningen är välskött spelar flera parametrar in, varav några är särskilt viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt t.ex. genom en flerårsbudget och en aktuell, uppdaterad underhållsplan.

I syfte att upprätthålla en välskött förening, är det en god idé att ta hjälp och stöd av professionella aktörer med yrkeskunnande. Vidare bör styrelsen vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål samt ge både information och utrymme för en dialog med styrelsen. Föreningen ska verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende och hyresgäster, där frågor som brandskydd, skal-skydd, underhåll och städning ingår.

Om Brf Hemmet 18

Föreningens fastighet Hemmet 18 byggdes 1963–65 och ligger vid Fridhemsplan med utmärkta



kommunikationer och samtidigt bara ett stenkast från Rålambshovsparken och Norr Mälärstrand.

Huset är ritat av arkitekt Gösta Åbergh och är ett gott exempel på så kallad New Modern Style med bl.a. en allmänt högre materialstandard än andra hus från samma tid. Fastigheten har i närtid genomfört flera renoveringsprojekt (bl.a. stambyte) där ambitionen har varit att behålla den tidstypiska charmen i och omkring fastigheten.

Totalt förvaltar föreningen 94 lägenheter, en musikstudio och ett garageplan innehållande parkeringsplatser och lokaler. Föreningen har en mycket god ekonomi med låga avgifter.

Ur skattesynpunkt är Brf Hemmet 18 en äkta bostadsrättsförening. Medlemmarna i Brf Hemmet 18 är även medlemmar i Hemmet 20 ekonomisk förening där man tillsammans – men skilt från Brf Hemmet 18 – driver vad som kan liknas vid ett kommersiellt, välskött och lönsamt mindre fastighetsföretag som årligen omsätter ca 20 mnkr.

Innehållsförteckning

4	Hur man läser en årsredovisning
5	Förvaltningsberättelse
7	Teknisk status
10	Föreningens ekonomi
10	Fördelning av intäkter och kostnader
11	Väsentliga händelser under räkenskapsåret
12	Medlemsinformation
12	Flerårsöversikt
13	Förändringar i eget kapital
13	Resultatdisposition
14	Resultaträkning
15	Balansräkning
16	Eget kapital och skulder
17	Noter
24	Styrelsens underskrifter
25	Revisionsberättelse

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redogörelse styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskaps- och verksamhetsår. Den presenteras inför föreningsstämman och utgör underlag för medlemmarnas ansvarsutkrävande. Den ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar (som likvida medel på banken) och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga kundfordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas medlemmars insatser, föreningens samlade vinster eller förluster samt olika fonder eller avsättningar som gjorts.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. byggnader och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader över flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut årligen gör en reservering till i syfte att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 jan - 31 dec 2018

Förvaltningsberättelse

Sammanfattning

Föreningen äger fastigheten Hemmet 18 på Kungsholmen i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att föreningens ekonomi är god. För att planera, finansiera och genomföra kommande underhåll har styrelsen tagit fram en underhållsplan. Utifrån denna fastställer styrelsen årligen en budget som man sedan arbetar efter.

Föreningen gör även avsättningar till en fond för yttre underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningens gällande underhållsplan sträcker sig fram till 2023. Styrelsen arbetar med att även ta fram en underhållsplan med en längre planeringshorisont. Underhållsplanen är ett dokument som kan behöva uppdateras löpande i takt med att nya behov tillkommer.
- Då föreningens ekonomi är god görs löpande omfattande underhåll. Detta arbete bedöms fortsätta de närmaste åren.
- Årets avsättning till fonden för yttre underhåll och de ackumulerade avsättningarna framgår av not 14.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. Aktuell skuld och årets amorteringar framgår av not 15.
- Då föreningens ekonomi är god har medlemmar-
nas årsavgifter sänkts stegvis under senare år. Även resultatet för 2018 hade enligt styrelsen kunnat utgöra grund för fortsatta avgiftssänkningar. Styrelsen har dock i dagsläget valt att inte genomföra ytterligare avgiftssänkning. Föreningen har på senare år genomgått stora förändringar (särskilt omvandlingen till en äkta

bostadsrättsförening) och styrelsen ser gärna att den nya organisationen får sätta sig för att därefter se över balansen mellan till exempel avgiftssänkningar, amorteringstakt och investeringar.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmar-
nas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18 (Brf Hemmet 18) registrerades 2000-05-18. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2018-08-23 och väntar på registrering hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-30. Samma år förvärvade föreningen fastigheten Hemmet 18.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag). Föreningen var tidigare en s.k. oäkta bostadsrättsförening (där mer än 40% av föreningens intäkter kommer från uthyrning av kommersiella lokaler). I mars 2016 genomförde föreningen en avstyckning av merparten av föreningens dåvarande kommersiella ytor till en separat fastighet Hemmet 20 genom en s.k. 3-dimensionell fastighetsbildning. Den 21 augusti 2017 sålde Brf Hemmet 18 den avskilda fastigheten till Hemmet 20 ekonomisk förening. Brf Hemmet 18 är därmed ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1991:229) och att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Brf Hemmet 18 fortsätter att äga fastigheten Hemmet 18.

Styrelsen	Roll	Mandatperiod
Gustav Blix	Ordförande	2018 - 2019
Carina From	Kassör	2017 - 2019
Sara Jendi Linder	Sekreterare	2017 - 2019
Gunnar Käll	Ledamot	2018 - 2020
Göran Casserlöv	Ledamot	2018 - 2020
Mats Wikström	Suppleant	2018 - 2019
Per Lilliehorn	Suppleant	2018 - 2019

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Markus Håkansson, Grant Thornton Sweden AB
Ordinarie, extern
 Per Bergdahl, *Ordinarie, intern*

Valberedning

Eva Vadenmark, sammankallande
 Lottis Bergson
 Emil Vinterhav

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-04-26.
 Extra föreningsstämma avhölls 2018-08-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår	Kommun
Hemmet 18	2006	Stockholm
Hemmet 20	2016	Stockholm
Hemmet 20 såldes	2017-08-21	Stockholm

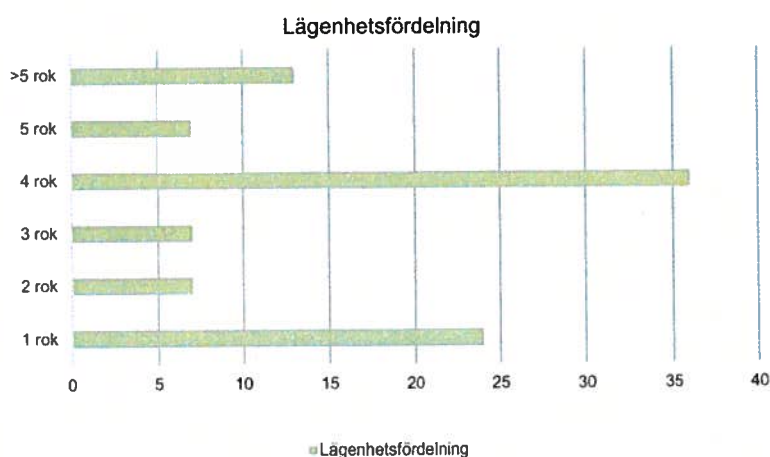
Fullvärdesförsäkring finns via If. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en Allframtidförsäkring Serie I i Brandkontoret som försäkrar mot brand upp till tio gånger det insatta kapitalet. Föreningen har i samband med byggandet betalat en engångspremie och är därefter för evig tid försäkrade upp till ett belopp om högst 738 200 kr. Serie I ger även en årlig utdelning. Vid bolagsstämman 2017 var utdelningen ca 13 procent på insatt kapital plus en bonusutdelning om ca 5,5 procent på insatt kapital.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigbyggdes 1965 och består av två flerbostadshus med totalt 94 bostadslägenheter. Byggnadernas yta är enligt senaste taxeringsbeskedet 9 516 kvm, varav 9 231 kvm utgör lägenhetsyta och 285 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och en lokal om 285 kvm med hyresrätt. Föreningen äger även ett källarvåningsplan med 108 garageplatser och ca 400 kvm förråd och lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler samt obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster.



Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Teknisk förvaltning

Styrelsen administrerar och förvaltar men anlitar Fastighet AB Flintan 10 för merparten av den tekniska förvaltningen.

Administrativ och kameral förvaltning

Styrelsen sköter den administrativa och kamerala förvaltningen men anlitar Fastighet AB Flintan 10 för merparten av den administrativa och kamerala förvaltningen i samråd med Björksättra Redovisning och Real Fastighet.

Arvoden och löner

Föreningen har för verksamhetsåret arvoderat styrelsen med ett sammanlagt arvode under 2018 om 41 822 kr. Valberedning (gemensamt) och föreningens interna lekmannarevisor (enskilt) har arvoderats med 1/50-dels inkomstbasbelopp vardera. Föreningens auktoriserade revisor har fått ersättning enligt räkning.

Utfört underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som i dagsläget sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av fönster och balkongdörrar	2018	Enligt underhållsplan
Byte av entrépartier	2018	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av K3	2018	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och reovering av fasad vid de 2 burspråken mot gården vid SG 14 och DV39	2017	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av K2	2017	Enligt underhållsplan
Översyn och reovering av golvytor och väggar i garaget	2017	Enligt underhållsplan
Stamspolning	2017	Enligt underhållsplan
Byte av yttre garageportar	2016	Reparation
Fönsterbyte på plan 10	2016	Enligt underhållsplan
Utvändiga markarbeten SG 20	2016	Enligt underhållsplan
Målning av väggar, pelare och platsmarkeringar i garaget	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och reovering av fasad vid burspråken mot gården vid SG 20 och DV41	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och reovering av fasad vid burspråken Drottningholmsvägen 41-43	2015	Enligt underhållsplan
Utvändiga markarbeten DV 39	2015	Enligt underhållsplan
Reovering av tak över garagedfart	2105	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte burspråk DV37	2014	Enligt underhållsplan
Nya terrassräcken på plan10	2014	Enligt stämmobeslut
Total översyn samt åtgärd av brandskydd i garage plan K1-K3	2014	Enligt brandsyn

Garagedefart totalrenoverad	2014	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken SG 14	2014-15	Enligt underhållsplan
Uppdatering ritningar K1-K3	2014	Upprättande av relationshandlingar
Brandskyddsåtgärder i bostadsdelarna	2014-16	Enligt brandsyn
Byggnad av nya boendeförråd för uthyrning	2014	Enligt medlemsönskemål
Lokalförädling garage	2014	Omdisponering av ytor för uthyrning
Utbyte av ventilationsaggregat för fastighetens lägenheter och vissa lokaler påbörjas	2013-14	Enligt underhållsplan
Tak på musikstudion omlagt	2013	Enligt underhållsplan
Statusbesiktning av fastighetens samtliga fönster	2013	Enligt underhållsplan
Nytt cykelrum med plats för 140 cyklar iordningställt	2013	Ökat behov av cykelförvaring
Nya parkeringsplatser skapade i garaget	2013	Enligt underhållsplan
Två tvätthallar har totalrenoverats	2013	Enligt underhållsplan
De 8 etagelägenheternas altaner totalrenoverade med nya tät- och ytskikt	2013	Enligt underhållsplan
Kontorshissar och garagehiss vid SG10 färdigrenoverade	2013	Anpassning utifrån lagkrav om innerdörrar
Nya balkonger byggs. Totalt ersätts 120 befintliga små balkonger	2013-14	Enligt stämmobeslut
Påbörjat byte av kontors- och garagehissar. Nya hisskorgar, manöverpaneler och maskineri	2012-13	Anpassning utifrån lagkrav om innerdörrar
Ny ventilutrustning och rördragning för inkommande vatten	2012	Ventilbyte som en del i VVS-översyn
Fasadrenovering av burspråk DV37 våning 3-9	2012	Åtgärd efter inventering av fasad
Frånluftssystemet kartläggs. Systemet har rengjorts och felaktiga installationer har åtgärdats	2012	Enligt underhållsplan
Ersättningsplantering av träd vid SG 18-20	2011	Återställning efter gatuarbete
Lekplats för förskola	2011	I enlighet med hyresavtal och lagkrav
Byte av ytskikt tak på plan 9-10	2010-11	Åtgärd med hänsyn till läckage
Omfattande hyresgästanpassningar av kommersiella lokaler.	2010-12	Lokalindelning, ventilation, el och ytskikt
Stenbeläggning vid entréer SG 16-20 samt bänkar och cykelställ	2010-12	Uppsnygning av tidigare grusytor
Stambyte med renovering av samtliga badrum, toaletter och grovkök	2009-11	Nya tätskikt, rördragning grovkök och sanitetsutrustning
Totalrenovering av gårdstätskikt, byggande av glaslanternin, anläggning av trädgård, lekutrustning, trädgårdsmöbler och fasta bänkar	2009-11	Total översyn av gård och tak till kontor
Samtliga bostadshissar renoverade avseende hisskorgar	2009-10	Anpassning utifrån lagkrav om innerdörrar manövrering och maskineri

Ny undercentral för värme	2008	Åtgärd som påverkat värmeförbrukningen positivt
Nya rördragningar för avlopp i gatan vid SG 20	2008-11	Nya anslutningar till det kommunala avlopps nätet
Ny undercentral för värme	2008	Åtgärd som påverkat värmeförbrukningen positivt
Nya rördragningar för avlopp i gatan vid SG 20	2008-11	Nya anslutningar till det kommunala avlopps nätet

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kommentar
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017-2021	Enligt underhållsplan
Renovering/byte av fönster och fönsterdörrar inkl. v. PCB-sanering	2017-2021	Enligt underhållsplan
Byte av entréportar p.g.a. slitage	2018-2020	Enligt underhållsplan

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar ständigt med att förbättra föreningens ekonomi. Ambitionen under året har varit att fortsätta öka föreningens hyresintäkter, effektivisera förvaltningen och vara fortsatt kostnadsmedvetna.

År 2018 var det första hela verksamhetsåret som s.k. äkta bostadsrättsförening efter den av föreningen under 2017 slutförda försäljningen av fastigheten Hemmet 20 till Hemmet 20 Ekonomisk förening. Året präglades av ett omfattande arbete med att få på plats nya ekonomiska och administrativa rutiner som den nya förvaltningsorganisationen kräver, vilket även medfört vissa kostnader av engångskaraktär.

Föreningens hyresintäkter fortsätter att öka till följd av nya hyresavtal med högre hyresnivåer och en 100-procentig beläggning på garageplatser. Föreningens kommersiella lokaler har inte haft några vakanser under verksamhetsåret och styrelsen arbetar vidare med att successivt förbättra intäkterna samtidigt som vi eftersträvar goda och långsiktiga relationer med våra externa hyresgäster.

Tack vare föreningens goda ekonomi har styrelsen kunnat utveckla fastigheten samtidigt som styrelsen fortsätter att amortera föreningens lån. Under 2018 har föreningens samlade belåning minskat med 4 Mkr till 166 Mkr.

Föreningen gör sammantaget ett rörelseresultat om -118 784 kr för verksamhetsåret 2018.

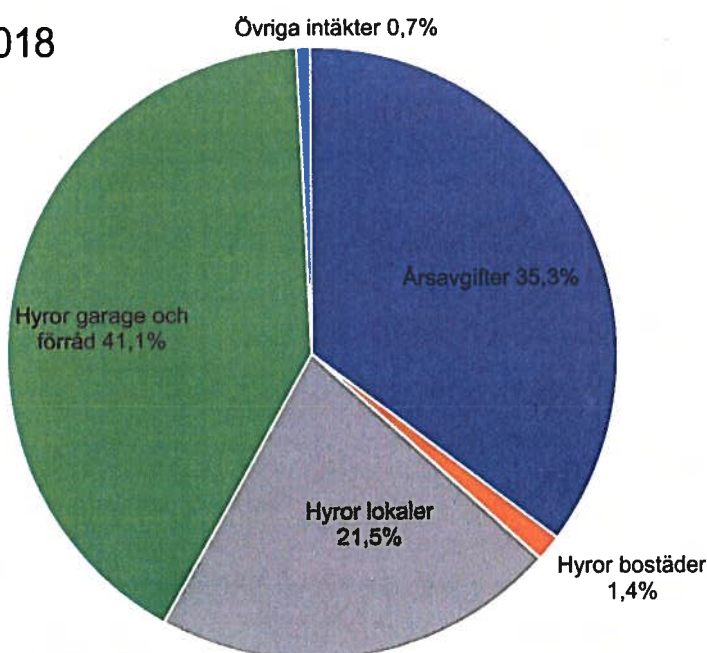
Föreningen hade dock större ränteintäkter än räntekostnader under 2018 varvid resultatet efter finansiella poster uppgår till 327 844 kr. Årets sammantagna resultat påverkas även av ovan nämnda kostnader av engångskaraktär.

Föreningen har sedan tidigare – bland annat till följd av att föreningens försäljning av fastigheten Hemmet 20 skedde i form av en s.k. underprisöverlåtelse – ett balanserat resultat om -96 963 544 kr.

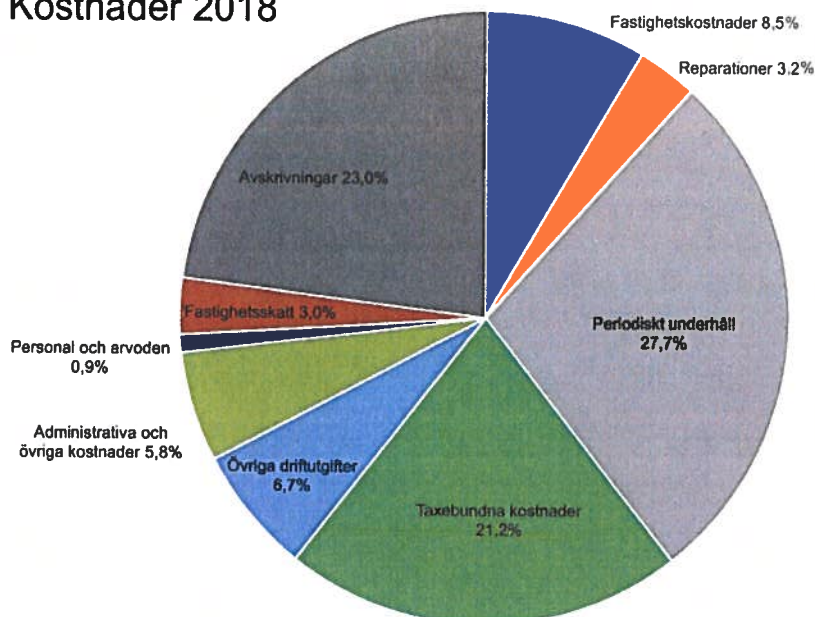
Som framgår av nedanstående resultat- och balansräkning är föreningens negativa balanserade resultat en bokföringsmässig händelse. Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Fördelning av intäkter och kostnader

Intäkter 2018



Kostnader 2018



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med en (1) procent av

lokalernas taxeringsvärde. Totalt betalade föreningen 169 238 kr i fastighetsskatt/fastighetsavgift under 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2018 har tid lagts på att skapa nya rutiner till följd av att föreningen sålt fastigheten Hemmet 20 och därefter blivit en äkta bostadsrättsförening. Därutöver har styrelsen ett antal väsentliga händelser att redovisa.

Vi har fortsatt arbetet med att öka tryggheten för boende och hyresgäster i vår fastighet med gott resultat. Föreningen har fortsatt arbetet med att renovera och PCB-sanera våra fönster, under 2018 främst genom att i princip samtliga balkong-

dörrar i medlemmarnas lägenheter har bytts ut. Ritningsdokumentationen av fastigheten fortsätter löpande så att föreningen får än bättre överblick av fastigheten.

Under året hölls återigen den mycket uppskattade gårdsfesten. Denna gång anordnades även en föreläsning av skriftställaren Anders Johnson som berättade om fastighetens och områdets historia utifrån sin under 2017 utgivna bok "Stockholms sjukhem 150 år" (Ekerlids förlag).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 92 st.

Överlåtelser under året: 8 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift utgår ej för närvarande.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	*2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	215 kr	230 kr	230 kr	233 kr	301 kr
Hyror/kvm Hyresrättsyta	1 139 kr	1 313 kr	1 313 kr	1 300 kr	1 253 kr
Lån/kvm bostadsrättsyta	18 137 kr	18 562 kr	18 905 kr	19 127 kr	19 477 kr
Lån/kvm efter avräkning revers	9 771 kr	9 368 kr	7 837 kr	7 928 kr	7 982 kr
Fastighetens belåningsgrad (procent)	44%	45%	27%	27%	-
Räntekostnader/kvm totalyta	220 kr	268 kr	268 kr	213 kr	292 kr
Elkostnad/kvm totalyta	22 kr	40 kr	43 kr	38 kr	41 kr
Värmekostnad/kvm totalyta	83 kr	79 kr	94 kr	84 kr	88 kr
Vattenkostnad/kvm totalyta	10 kr	8 kr	9 kr	8 kr	8 kr
Soliditet (procent)	49%	49%	56%	56%	55%
Resultat efter finansiella poster (tkr)	328	-69 973	2 331	2 085	1 055
Nettoomsättning (tkr)	5 556	15 800	22 925	22 296	22 134

Kommentar:

Nyckeltal för 2017 är endast uppskattningar till följd av stora förändringar under aktuellt verksamhetsår.

Soliditeten beräknas som eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	228 024 391			228 024 391
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	10 212 375	760 000		10 972 375
S:a bundet eget kapital	262 450 483	760 000		263 210 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 990 549	-760 000	-69 972 995	-97 723 544
Årets resultat	-69 972 995	327 844	69 972 995	327 844
S:a fritt eget kapital	-96 963 544	-432 156		-97 395 700
S:a eget kapital	165 486 939	327 844		165 814 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	327 844
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-96 963 544
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 000
Summa balanserat resultat	-97 395 700

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överförs	-97 395 700
---------------------------	-------------

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

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 556 255	15 800 085
Övriga rörelseintäkter	3	1 125 515	1 473 573
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 681 770	17 273 658
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 932 991	-10 923 319
Övriga externa kostnader	5	-331 714	-2 153 534
Personalkostnader	6	-53 939	-312 268
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	7	-169 238	-1 577 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 312 672	-2 389 548
Övriga rörelsekostnader	9	0	-65 832 557
Summa rörelsekostnader		-6 800 554	-83 188 395
Rörelseresultat		-118 784	-65 914 738
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 442
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 544 025	961 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 097 370	-5 031 417
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder		-27	0
Summa finansiella poster		446 628	-4 058 257
Resultat efter finansiella poster		327 844	-69 972 995
Resultat före skatt		327 844	-69 972 995
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Summa skatter		0	0
Årets resultat		327 844	-69 972 995

Balansräkning

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	252 055 287	253 367 959
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		252 055 287	253 367 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	73 165 068	77 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 165 068	77 000 000
Summa anläggningstillgångar		325 220 355	330 367 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 207 863	939 600
Övriga fordringar	12	3 604 766	5 355 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	301 927	335 964
Summa kortfristiga fordringar		5 114 556	6 631 109
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 776 349	3 250 540
Summa kassa och bank		4 776 349	3 250 540
Summa omsättningstillgångar		9 890 905	9 881 649
SUMMA TILLGÅNGAR		335 111 260	340 249 608

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 238 108	252 238 108
Fond för yttre underhåll	14	10 972 375	10 212 375
Summa bundet eget kapital		263 210 483	262 450 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-97 723 544	-26 990 549
Årets resultat		327 844	-69 972 995
Summa fritt eget kapital		-97 395 700	-96 963 544
Summa eget kapital		165 814 783	165 486 939
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15	162 250 000	166 150 000
Långfristiga depositioner	15	18 189	0
Summa långfristiga skulder		162 268 189	166 150 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	3 900 000	3 900 000
Förskott från kunder		76 853	40 620
Leverantörsskulder		872 025	634 963
Skatteskulder		0	28 425
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		169 238	0
Övriga skulder		222 382	93 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 787 790	3 915 637
Summa kortfristiga skulder		7 028 288	8 612 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 111 260	340 249 608

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	
	Materiella anläggningstillgångar	
	Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
	Byggnader	200
	Stambyte & överbyggnad gård	67
	Hiresanpassningar	10
	Fasad	50
	Balkonger	40

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	1 973 459	1 076 258
	Hyror bostäder	79 700	105 095
	Hyror lokaler momspliktiga	784 671	5 816 942
	Hyror lokaler	3 375	4 155 897
	Hyror garage moms	1 339 581	3 592 174
	Hyror garage	877 952	820 769
	Hyror förråd	84 283	232 425
	Hyesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	413 000	0
	Faktureringsavgifter	180	540
	Öresutjämning	54	-14
		5 556 255	15 800 085

Not 3	Övriga Rörelseintäkter	2018	2017
	Vidarefakturerade kostnader	1 085 858	371 027
	Övriga intäkter, momspliktiga	26 000	736 565
	Övriga intäkter	13 657	365 981
		1 125 515	1 473 573

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-82 207	-260 862
	Fastighetsskötsel beställning	-28 186	-87 761

Fastighetsskötsel gård entrepr	-82 117	-143 113
Fastighetsskötsel gård beställ	-35 336	-51 540
Snöröjning/Sandning	-7 097	-2 413
Städning entreprenad	-173 001	-281 871
Städning enligt beställning	-1 013	-38 685
Mattvätt/Mattstädning	-13 538	-27 721
Hissbesiktning	-6 959	-7 595
Myndighetstillsyn	-1 695	-8 190
Bevakning	-19 139	-134 251
Garage	0	-2 801
Serviceavtal	-36 471	-146 589
Förbrukningsmateriel	0	-193
Fordon	0	-430
Störningsjour och larm	0	-20 884
Brandskydd	0	-13 303
	-486 759	-1 228 201
Reparationer	2018	2017
BRF Lägenheter	-12 191	-5 721
Lokaler	-4 613	-4 139
Tvättstuga	-40 891	-23 992
Entré/Trapphus	-2 830	-4 840
Lås	-3 543	-14 599
VVS	-32 321	-28 670
Värmeanläggning/undercentral	-6 422	-29 124
Ventilation	-5 477	-8 594
Elinstallationer	-8 559	-60 883
Sophantering	-2 043	-12 731
Hiss	-57 679	-73 523
Fönster	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 878
Garage/parkering	-5 927	-50 352
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 813
Övrigt	-2 388	-10 301
Öresavrundning	0	0
	-184 884	-339 159
Periodiskt underhåll	2018	2017
Byggnad	-41 262	-54 486
Lokaler	-3 557	-1 151 533
Sophantering/ Återvinning	0	6 977

Installationer	-342	-29 461
VVS	-2 298	-95 639
Stambyte	0	-33 396
Hiss	-3 030	0
Fasad	-1 948	-2 082 501
Fönster	-1 454 789	-1 864 587
Mark/ Gård/ Utemiljö	-74 990	-6 875
Garage/ Parkering	0	-397 712
	-1 582 216	-5 709 213

Taxebundna kostnader	2018	2017
El	-212 700	-898 634
Värme	-789 253	-1 751 806
Vatten	-99 335	-211 159
Sophämtning/renhållning	-90 492	-177 677
Grovsopor	-17 546	-43 717
	-1 209 325	-3 082 993

Övriga driftkostnader	2018	2017
Försäkring	-149 316	-206 589
Kabel-TV	-125 489	-108 543
Bredband	-109 144	-122 339
Vidarefakturerade kostnader	-1 085 858	-126 281
	-1 469 807	-563 752

TOTALA DRIFTKOSTNADER	-4 932 991	-10 923 319
------------------------------	-------------------	--------------------

Not 5	Administrativa och övriga kostnader	2018	2017
	Programvaror	-4 184	0
	Försäkring och skatt för personbilar	0	-3 011
	Kreditupplysning	0	-380
	Representation, ej avdragsgill	0	-1 484
	Övriga försäljningskostnader	0	-60 000
	Kontorsmateriel	-2 549	-417
	Medlemsinformation	-8 110	-161
	Tele- och datakommunikation	-281	-61 559
	Post, porto, frimärket	0	-195
	Självrisker vid skada	0	-5 500
	Inkassering avgift/ hyra	0	-14 650
	Konstaterade förluster på kundfordringar	0	-114 122
	Befarade förluster på kundfordringar	0	85 707

	Revisionsarvode extern revisor	-23 183	-80 816
	Medlemsinformation	-35 534	-54 340
	Föreningskostnader	0	-2 864
	Fritids- och trivselkostnader	-51 588	-43 469
	Förvaltningsarvode	-134 662	-420 524
	Administration	-3 435	-9 918
	Korttidsinventarier	0	-2 388
	Redovisningstjänster	-209 698	-277 723
	IT-tjänster	-5 001	-24 344
	Konsultarvoden	-42 195	-634 775
	Bankkostnader	-10 058	-187 648
	Advokat- och rättegångskostnader	207 881	-207 506
	Övriga externa tjänster	0	-550
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 679	-28 996
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 440	-1 900
		-331 714	-2 153 534
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode och lön till arvoderad ledamot	-41 822	-263 927
	Lagstadgade sociala avgifter	-12 005	-48 207
	Övriga personalkostnader	-112	-134
		-53 939	-312 268
	Medelantal anställda har varit	0	1
Not 7	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-169 238	-1 577 170
Not 8	Avskrivningar	2018	2017
	Byggnad	-510 452	-786 271
	Förbättringar	0	-798 400
	Markanläggning	-525 042	-525 042
	Stambyte	-7 483	-10 140
	Fasad	-231 819	-231 819
	Balkong/terrass	-37 875	-37 875
		-1 312 672	-2 389 548
Not 9	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Förlust vid avyttring av byggnad och mark	0	-65 832 557
		0	-65 832 557

Noter till balansräkningen

Not 10	Byggnader och mark	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden	263 891 436	421 960 734
	Försäljningar/utrangeringar	0	-158 069 298
	Utgående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Akkumulerade avskrivningar enl. plan vid årets början	-10 523 476	-20 370 670
	Återförda avskrivningar på försäljning/utrangering	0	12 236 742
	Årets avskrivningar	-1 312 672	-2 389 548
	Utgående avskrivningar enl. plan	-11 836 149	-10 523 476
	Planenligt restvärde vid årets slut	252 055 287	253 367 959
	I restvärde vid årets slut ingår mark med	114 626 194	114 626 194
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 221 000	91 221 000
	Taxeringsvärde mark	162 135 000	162 135 000
		253 356 000	253 356 000
Not 11	Andra långfristiga fordringar	2018	2017
	Långfristiga fordringar Hemmet 20	73 165 068	77 000 000
	Redovisat värde	73 165 068	77 000 000
Not 12	Övriga fordringar	2018	2017
	Skattekonto	82 729	54 270
	Kortfristig del av fordran för lämnat lån Hemmet 20	3 000 000	3 000 000
	Övriga fordringar	352 799	2 301 275
	Skattefordringar	169 238	0
		3 604 766	5 355 545

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
	Försäkring	73 798	71 298
	Kabel-tv	0	23 446
	Bredband	17 893	20 853
	Bevakning	0	0
	Störningsjour	0	0
	Bostadsrätterna Sverige	0	0
	Avtalskostnad fastighetssystem	0	19 617
	Ventilation	0	0
	Upplupen intäkt	210 236	200 750
		301 927	335 964

Not 14	Fond för yttre underhåll	2018	2017
	Vid årets början	10 212 375	9 452 375
	Reservering enligt stadgar	760 000	760 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	10 972 375	10 212 375

Not 15	Långfristiga skulder	2018	2017
	Kortfristig del av långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Lån Danske Bank	3 900 000	3 900 000
		3 900 000	3 900 000
	Långfristiga skulder	Villkorsändringsdag	2018-12-31
	Lån Danske Bank	2020-09-30	162 250 000
			166 150 000
	Mottagna depositioner, långfristiga	18 189	0
		162 268 189	166 150 000
	Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	Danske Bank	166 150 000	170 050 000
	varav:		
	Förfaller inom 1 år	3 900 000	3 900 000
	Förfaller mellan 2-5 år	15 600 000	15 600 000
	Förfaller senare än 5 år	146 650 000	150 550 000

Kommentar:

Föreningens lån har rörlig ränta. Ränta utgår med STIBOR + 1,25 % (dock med STIBOR = 0 som golv).

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
	Upplupna personalkostnader	6 046	0
	Upplupna revisions- och bokslutsarvoden	76 000	76 000
	Upplupna driftkostnader	115 419	1 773 706
	Upplupna övriga kostnader	1 284	250 053
	Upplupna räntekostnader	176 392	186 356
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 412 648	1 428 772
	Vidarefakturerade kostnader	0	200 750
		1 787 790	3 915 637

Övriga noter

Not 17	Ställda säkerheter	2018	2017
	Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
	Reversfordran	73 165 068	77 000 000


Not 18	Definition av nyckeltal
	Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Styrelsens underskrifter


Stockholm den 15 mars



Gustav Blix
Ordförande




Sara Jendi Linder
Sekreterare




Carina From
Kassör




Gunnar Käll
Ledamot



Göran Casserlöv
Ledamot



Per Lilliehorn
Suppleant



Mats Wikström
Suppleant



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hemmet 18
Org.nr. 769605-7269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hemmet 18 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hemmet 18 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB



Markus Håkansson

Auktoriserad revisor