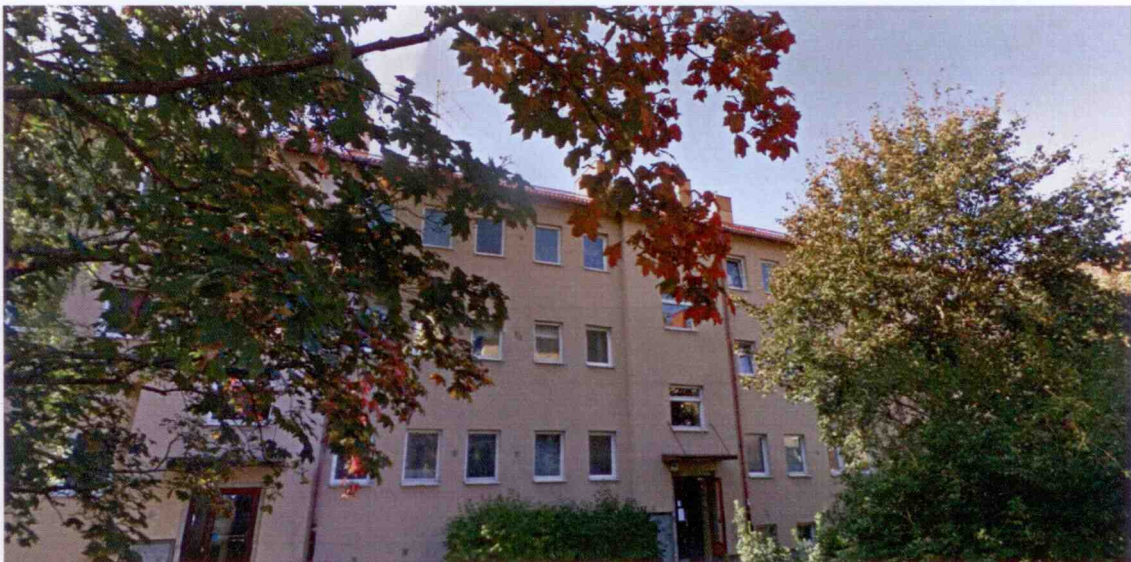


Årsredovisning

Brf Runn 2

Org nr 769618-9872

Styrelsen för Brf Runn 2
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Runn 2

Storsjövägen 44-48, Årsta

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-08-17 fastigheten Runn 2 i Stockholms kommun.

Tomträtt

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Storsjövägen 44-48. Fastigheten byggdes 1948 och värdeåret är satt till 1961.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten.

Tomträttsavgälden är per 2011-12-31 47 800 kr per år. Avtalet löper t o m 2050.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 146 kvm, varav 906 kvm utgör lägenhetsyta och 240 kvm lokalyta

Av lokalytan är 14 kvm uthyrd som lokal, Resterande 226 kvm hänförs till garagen. Garageplatser hyrs endast ut till boende i fastigheten. I dagsläget är det kö till garageplats.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 43 kvm

11 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 54 kvm

1 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 97 kvm

Av dessa lägenheter är 14 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen hyr ut 1 lokal samt 3 garageplatser och 4 p-platser

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,9 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia. I avtalet ingår styrelse-försäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2016;

Byggnad	8 430 000
Mark	<u>7 600 000</u>
	16 030 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under året tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig 10 år framåt. Planen uppdateras kontinuerligt

Genomfört underhåll, kr	År	Belopp
Anläggning av p-platser	2017	150 tkr
	2012	897 tkr
Bergvärme	2012	
Uppgradering fastighetsel		
Takreovering	2011	
Omläggning av sophertering	2011	

Det planerade underhållsbehovet av fastigheten är beräknat till en miljon kr för det närmaste 5-10 årsperioden

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättes till föreningens fond för fastighetsunderhåll. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Avlopp källare	2020	450
	2022	-
Byte Elstammar	2019	350

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-06-26.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som äkta privatbostadsföretag

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter var för sig.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 19 st medlemmar fördelade på 14 st medlemslägenheter samt 3 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av ADB Fastighetsservice samt ED's städfirma för trappstädning

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning

Lars Wellander	Ledamot, ordf
Christine Millberg	Ledamot
Lucas Wirén	Ledamot
Daniel Vahan Rubenian	Suppleant

Revisorer

Gabriella Ullerkrans, Vårberg
Revisionsbyrå

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 3 protokollförda möten.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter var för sig. *(har tecknats av Lars Wellander och Christine Millberg)*

Årets överlåtelse

Inga överlåtelse har skett under 2018.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Årets händelser

Under året har byte och renovering av elstammarna påbörjats. 3-fas el har dragits in i samtliga lägenheter och nya elmätare och elcentraler kommer att installeras under april månad 2019.

Avloppsroren i källaren har punktlagats tills det är dags för den stora renoveringen som planeras till början av 2020-talet.

Framtida utveckling

Pågående arbeten:
Elstammar – Våren 2019

Avloppsror i källare – 2020-2022

Föreningens ekonomi

Ekonomi är stabil och inga avgiftshöjningar nödvändiga.

Hyreslägenheter och lokalen i källaren får en hyreshöjning om 2% efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Efter avklarade renoveringar av elstammar och reparation av avloppsroren räknar vi med att ha ett par hundra tusen kronor som vi kan använda till amorteringar på befintliga lån.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 139 162	1 883 867	143 913	-1 296 666	-6 633	12 863 643
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			48 090	-48 090		
Balanseras i ny räkning				-6 633	6 633	
Årets resultat					-13 493	-13 493
Belopp vid årets utgång	12 139 162	1 883 867	192 003	-1 351 389	-13 493	12 850 150

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	789	765	758	767	759
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-13	-7	-111	6	-71
Soliditet, %	64,7%	64,5%	58,7%	53,5%	53,3%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	733	727	712	712	712
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 850	8 950	12 030	12 135	12 204
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 623	15 623	16 538	15 573	15 573
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,00%	1,82%	2,02%	2,22%	3,13%
Fastighetens belåningsgrad, % **	37,59%	37,57%	47,53%	47,40%	47,14%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 351 389
Årets resultat	-13 493
	<hr/>
	-1 364 882
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	48 090
I ny räkning överföres	-1 412 972
	<hr/>
	-1 364 882

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	788 851	765 169
Summa rörelseintäkter		788 851	765 169
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-394 451	-356 452
Övriga externa kostnader	3	-46 903	-55 318
Avskrivningar enligt plan	4	-222 548	-216 873
Summa rörelsekostnader		-663 902	-628 643
Rörelseresultat		124 949	136 526
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		100	250
Räntekostnader fastighetslån		-138 542	-143 409
Resultat efter finansiella poster		-13 493	-6 633
ÅRETS RESULTAT		-13 493	-6 633

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	18 291 740	18 511 636
Inventarier	6	9 274	11 926
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		269 536	0
		18 570 550	18 523 562
Summa anläggningstillgångar		18 570 550	18 523 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 527	0
Skattefordran		23 425	23 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 996	26 383
		63 948	49 780
Kassa och bank		1 223 053	1 373 221
Summa omsättningstillgångar		1 287 001	1 423 001
SUMMA TILLGÅNGAR		19 857 551	19 946 563

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 139 162	12 139 162
Upplåtelseavgifter		1 883 867	1 883 867
Yttre reparationsfond		192 003	143 913
		14 215 032	14 166 942
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 351 389	-1 296 665
Årets resultat		-13 493	-6 633
		-1 364 882	-1 303 298
Summa eget kapital		12 850 150	12 863 644
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	6 797 544	6 877 966
		6 797 544	6 877 966
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	79 068	76 308
Leverantörsskulder		4 494	15 762
Skatteskulder		23 029	22 655
Övriga kortfristiga skulder		1 197	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	102 069	89 028
		209 857	204 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 857 551	19 946 563

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	124 949	136 526
Årerföring gjorda avskrivningar	222 548	216 873
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	347 497	353 399
Erhållen ränta	100	250
Erlagd ränta	-138 542	-143 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209 055	210 240
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-14 168	2 718 380
Leverantörsskulder- förändring	-11 268	-81 355
Övriga kortfr. fordringar - förändring	13 412	-24 647
Kassaflöde från rörelseresultat	-12 024	2 612 378
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-269 536	0
Inköp inventarier	0	-163 258
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-269 536	-163 258
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-77 662	-1 875 383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 662	-1 875 383
Årets kassaflöde	-150 167	783 977
Likvida medel vid årets början	1 373 221	589 244
Likvida medel vid årets slut	1 223 054	1 373 221

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 337 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,4 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 337 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Upplysningar till enskilda poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostadsrätt	569 438	565 036
Hyresintäkter bostäder	156 145	156 145
Hyresintäkter lokaler	7 000	7 000
Hyresintäkter garage o p-plats	52 950	33 000
Övriga tillägg	3 312	3 880
Övriga intäkter	6	108
Summa	788 851	765 169
Not 2 Driftkostnader		
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 154	-34 772
Snöröjning o markunderhåll	-3 675	0
Städning	-48 656	-46 932
Material	-7 016	-2 668
Bevakning o Besiktningkostnader	0	-9 567
Övriga externa kostnader	-15 000	0
Summa	-108 501	-93 939
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-10 288
Reparation gemensamma lokaler	0	-2 254
Reparation installationer	-28 559	-15 975
Reparation utvändigt	-9 476	-6 372
Reparation tomt	0	-876
Summa	-38 035	-35 765
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-109 770	-94 647
Värme	-54	-86
Vatten o avlopp	-24 339	-23 351
Sophämtning	-12 524	-11 697
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 637	-11 562
Summa	-158 324	-141 343
<u>Avgälder, skatter och försäkringar</u>		
Tomrättsavgäld	-54 500	-54 500
Fastighetsförsäkring	-11 575	-8 250
Fastighetskatt/ -avgift	-23 516	-22 655
Summa	-89 591	-85 405
Summa driftkostnader	-394 451	-356 452

Not 3 Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	-22 651	-22 054
Förhandlingsarvoden	-417	-417
Revisionsarvoden	-5 989	-5 949
Styrelsearvoden inkl kostnader för medlemsmöten	-3 269	-7 121
Övriga administrationskostnader	-14 577	-19 777
Summa	-46 903	-55 318

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar på byggnader	-194 456	-185 487
Avskrivningar på fastighetsförbättring	-17 940	-26 909
Avskrivningar på markanläggningar	-7 500	-3 144
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 652	-1 333
Summa	-222 548	-216 873

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 894 060	19 894 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 894 060	19 894 060
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 529 280	-1 316 884
Årets avskrivningar enligt plan	-212 396	-212 396
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 741 676	-1 529 280
Utgående redovisat värde	18 152 384	18 364 780
Utgående bokfört värde	18 152 384	18 364 780
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 430 000	8 430 000
Mark	7 600 000	7 600 000
Summa	16 030 000	16 030 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	150 000	0
Årets anskaffningar	0	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000	150 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 144	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 500	-3 144
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 644	-3 144
Utgående bokfört värde	139 356	146 856
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	18 291 740	18 511 636

Not 6 Maskiner o inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 259	0
Årets inköp	0	13 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 259	13 259
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 333	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 652	-1 333
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 985	-1 333
Utgående redovisat värde	9 274	11 926

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	13 625	13 625
Förutbetald försäkring	10 472	9 850
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	2 899	2 908
Summa	26 996	26 383

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	1,90%		2 825 000	2 875 000
SBAB	2,27%		2 910 929	2 927 809
SBAB	1,66%		1 140 683	1 151 465
Kortfristig del			-79 068	-76 308
Summa			6 797 544	6 877 966
Nästa års beräknade amortering			79 068	76 308
Amortering år 2-5			260 496	260 496
Amortering efter år 5			6 457 980	6 541 162
Summa skuld			6 797 544	6 877 966

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

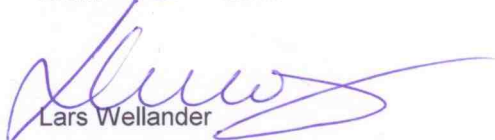
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	50 797	55 995
Upplupen ränta	22 729	23 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 543	9 801
Summa	102 069	89 028

Brf Runn 2
769618-9872


Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa	10 000 000	10 000 000

Årsta ^{28/3} 2019



Lars Wellander

Lucas Wirén


Daniel Vartanyan
Rubenigyn


Christine Millberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 24 /4 2019


Gabriella Ullerkrans
Godkänd Revisor FAR
Gabriella Toth Ullerkrans

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Runn 2
Org.nr. 769618-9872

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Runn 2 för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 för årsredovisningen

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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Runn 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

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

Stockholm 2019-04-24



Gabriella Ullerkrans
Godkänd revisor FAR