

Årsredovisning för
Brf Chokladfabriken
769626-6134

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Chokladfabriken, 769626-6134 får härmed avge årsredovisning för 2018, bostadsrättsföreningens femte räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013 i samband med att Oscar Properties genomförde en totalrenovering av fastigheten Bojen 3. Föreningen består av två byggnader med industrikaraktär med ingång från Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2 A. Byggnaderna uppfördes ursprungligen på 1920- och 1970-talet. I föreningen finns 85 bostadslägenheter, 5 kommersiella lokaler samt ett parkeringsgarage med ca 40 stycken parkeringsplatser. Våren 2015 flyttade de första bostadsrättsinnehavarna in i Chokladfabriken.

Historia

Konfektyrföretaget Choklad-Thule bildades 1910 och vid mitten av 1920-talet lät man uppföra en ny stor fabriksbyggnad i nio våningar mot Kungsholms Strand dit all produktion förlades. Choklad-Thule var även Stockholms första glasstillverkare som genom fusion 1942 blev GB Glace. Choklad-Thules övriga verksamhet köptes 1969 upp av Cloetta. Chokladbiten Plöpp och pastillen Tulo var två av Choklad-Thules mest kända och storsäljande produkter. Och i dag, 46 år senare, står Chokladfabriken redo att börja skriva en ny historia - men nu som bostadshus, projekterad av Oscar Properties och ritad av arkitekterna Jägnefält Milton.

Tomtmarken

Bostadsrättsföreningen äger marken där byggnaderna är uppförda

Taxeringsvärde

Fastigheten har åsatts värdeår 2015.

Taxeringsvärde per 2018-12-31 var 299 679 000 kr, varav 127 679 000 kr avser mark och 172 000 000 kr avser byggnader.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. Nybyggda hus är dock undantagna från fastighetsavgift för bostadsdelen i 15 år.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet, 136 790 kr.

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet är belägen i Stockholms kommun på Kungsholmen med adresser Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2A. I byggnaderna finns 85 lägenheter och 5 lokaler varav, 0 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
22 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta är 7 044 kvm

Total lokalyta är 591 kvm

Garage och övrig yta är 1 903 kvm

Förtroendevalda

Styrelsen har sedan stämman 22/5 2018 haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Andreas Cornacchini, (avgick september 2018) ordförande
Frida Winroth, ledamot
Curt Gustafson, ledamot (ordförande från september 2018)
Anna Persson, ledamot
Bo Diczfalusy, ledamot
Tommie Cau, (avgick februari 2019) ledamot

Suppleanter

Cecilia Hillergren
Gunilla Welander (avgick november 2018)

Förändringar i styrelsen

Fram till föreningsstämman bestod styrelsen av ledamöter Andreas Cornacchini, Thomas Ribbert, Corinna Allmendinger-Dabrowski, Frida Winroth och Rasmus Hemström samt suppleanter Anna Persson och Kent Edlund.

Sammanträden under 2018

Under 2018 har 12 protokollförda möten ägt rum. Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träfats i arbetsgrupper för planerings- eller arbetsmöten.

Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 2 prisbasbelopp ($2 * 45\,500 = 91\,000$ kr) till styrelsen vilket har fördelats lika mellan samtliga styrelsemedlemmar minus avdrag för styrelsemiddag. Auktoriserad revisor debiterar sitt arbete fortlöpande.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Föreningen anlitar Nexia Revision Stockholm, med huvudansvarig revisor Daniel Boström.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-10-24. Under 2019 har inga förändringar av stadgar föreslagits.

Lägenhetsärenden

År 2018 överläts 10 lägenheter i föreningen.

Föreningen hade vid årets början 145 medlemmar och vid årets slut 147 medlemmar.

Information, webbplats mm

Styrelsen informerar och inhämtar åsikter från föreningens medlemmar via e-mail, egen facebookside, utskick av nyhetsbrev, uppsättning av lappar samt löpande samtal med styrelsens medlemmar. För utomstående som söker information finns framförallt föreningens webbplats.

Föreningens webbplats www.brfchokladfabriken.se har lanserats under 2017 med en tillhörande elektronisk boendepärm.

Fastighetens tekniska förvaltning och skötsel

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har under 2018 hanterats av BeWe Fastighetsservice AB.

Föreningens ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen hanteras av ViRedo AB.

Budget

Budgeten skapar styrelsen utifrån prognoser om pris- och ränteförändringar, intäktsförändringar samt planerat underhåll och investeringar. Styrelsen ser för närvarande inget behov av förändring av årsavgiften.

Underhållsplan

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan och inväntar fortsatt resultat av den slutgiltiga 2-årsbesiktningen för att göra detta. Föreningen har under 2018 upprättat dialog med Oscar Properties nyinrättade enhet för eftermarknad med kontinuerliga möten för att säkerställa föreningens intressen och Oscar Properties ansvar för garantiåtaganden. Dialogen förs i god anda från båda parter och åtgärder avseende garantiåtaganden har påbörjats under 2018 för att färdigställas under 2019. Underhållsplan kommer att tas fram när samtliga garantiåtaganden är klargjorda.

Större underhåll tidigare genomfört

2013 - 2015 Omfattande renovering och ombyggnation för anpassning av fastigheten från kontorslokaler till bostäder och lokaler. Detta inkluderar bl.a. stammar, hissar, ytskikt, fasad, m.m.
2017

Hyresgäst Anpassningar har genomförts av lokal 3 och 4 i samråd med styrelsen, Oscar Properties och respektive hyresgäst.

Kommande investeringar

Enligt beslut på årsstämma 2018 har föreningen för avsikt att investera upp till 500 000 kr inkl moms för installation av elbilsladdning i föreningens garage. Offerter är inhämtade och utvärdering och förhandling pågår. Installation beräknas vara genomförd under 2019 vilket även är ett krav för att erhålla bidrag från det s.k. Klimatklivet.

Försäkring

Föreningen är efter genomförd konkurrensutsättning av tidigare försäkringsgivare fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även s.k. bostadsrättstillägg.

Föreningens lån och tillgångar

Vid utgången av 2018 uppgick föreningens lån till 97 500 000 kr, en minskning med 3 000 000 kr jämfört med föregående år. Delar av lånen omförhandlades med nya räntevillkor och föreningen har för avsikt att fortsätta med årlig amortering 3 000 000 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition och omföring görs via balanserat resultat.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (vid denna tidpunkt uppgår prisbasbeloppet till 46 500 kr vilket ger en expeditionsavgift om 1 162 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av samma prisbasbelopp (vilket ger en pantsättningsavgift vid denna tidpunkt om 465 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr		
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	7 217 188	7 318 091	7 362 874
Resultat e finansiella poster	-3 536 850	-3 696 863	-478 192
Balansomslutning	633 747 465	639 964 042	649 028 063
Eget kapital	532 923 376	536 460 226	540 157 089
Nyckeltal	2018	2 017	2 016
Lån/m2	10 222	10 537 kr	10 773 kr
Lån/m2 bostad	13 841	14 267 kr	14 587 kr
Räntekostnad/m2	131	128 kr	131 kr
Räntekostnad/m2 bostad	170	173 kr	177 kr
Avgift/m2	655	655 kr	655 kr
Soliditet	84	84	83

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Avsättning yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	543 660 000	-	-7 199 774
Årets resultat			-3 536 850
Vid årets slut	543 660 000	-	-10 736 624

Förslag till disposition av föreningens förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -10 736 624, disponeras enligt följande:

Resultatdisposition	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-7 199 774
Årets förlust	-3 536 850
Summa	-10 736 624
Avsättes till yttre reparationsfond	263 000
Balanseras i ny räkning	-10 999 624
Summa	-10 736 624

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 217 188	7 318 091
		<u>7 217 188</u>	<u>7 318 091</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-2 695 412	-2 908 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 858 405	-6 858 411
Rörelseresultat		<u>-2 336 629</u>	<u>-2 449 102</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	-	918
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 200 221	-1 248 679
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 536 850</u>	<u>-3 696 863</u>
Resultat före skatt		<u>-3 536 850</u>	<u>-3 696 863</u>
Årets resultat		<u>-3 536 850</u>	<u>-3 696 863</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	626 572 578	633 430 983
		<u>626 572 578</u>	<u>633 430 983</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>626 572 578</u>	<u>633 430 983</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 262 887	1 328 230
Övriga fordringar		14 407	18 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	16 245
		<u>1 277 294</u>	<u>1 362 878</u>
Kassa och bank		<u>5 897 593</u>	<u>5 170 181</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 174 887</u>	<u>6 533 059</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>633 747 465</u>	<u>639 964 042</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		543 660 000	543 660 000
		<u>543 660 000</u>	<u>543 660 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 199 774	-3 502 911
Årets resultat		-3 536 850	-3 696 863
		<u>-10 736 624</u>	<u>-7 199 774</u>
Summa eget kapital		<u>532 923 376</u>	<u>536 460 226</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	94 500 000	97 500 000
		<u>94 500 000</u>	<u>97 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		319 170	456 126
Skatteskulder		273 580	273 580
Övriga kortfristiga skulder		608 009	158 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	2 123 330	2 115 783
		<u>6 324 089</u>	<u>6 003 816</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>633 747 465</u>	<u>639 964 042</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Främmande fastigheter	20
Byggnadsinventarier	25
Hyresgästanpassning	Kontraktperioden
Inventarier, verktyg och installationer	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme ink grund 100 år
- Fasad 50-75 år
- Tak 20-40 år
- Stomkomplettering 25 år

- Fasad/stomkomplettering ytskikt 10 år
- Installationer 25 år
- Hyresgästanpassning, byggnad - Kontraktperioden

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arsavgifter bostäder	4 621 090	4 616 453
Hysesintäkter uthyrda garageplatser	1 157 267	1 327 854
Hysesintäkter lokaler	1 414 530	1 107 060
Hysesintäkter ej uthyrda lokaler	-	226 600
Övriga intäkter	24 301	40 124
Summa	7 217 188	7 318 091

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kabel tv	102 162	93 210
EI	333 904	327 173
Värme	590 877	477 593
Vatten	113 117	101 265
Renhållning/städning/snö	405 263	286 352
Fastighetskatt	136 790	136 790
Fastighetsförsäkring	98 126	87 819
Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll	453 526	715 848
Larm	27 131	119 740
Bredband	99 274	91 010
	2 360 170	2 436 800
Redovisning	142 700	142 141
Styrelsearvoden	91 000	85 293
Revisionsarvoden	31 961	45 873
Övriga kostnader	69 581	198 674
Summa	335 242	471 981
Summa	2 695 412	2 908 781

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	918
Summa	-	918

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 200 221	-1 248 679
Summa	-1 200 221	-1 248 679

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	647 613 155	647 060 000
-Inköp		553 155
Vid årets slut	647 613 155	647 613 155
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 182 172	-7 323 761
-Omklassificeringar		-
-Årets avskrivning	-6 858 405	-6 858 411
Vid årets slut	-21 040 577	-14 182 172
Redovisat värde vid årets slut	626 572 578	633 430 983

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	53 100 000	56 100 000
Villkorsändringsdag 2020-12-01, räntesats 1,47%		41 400 000
Övriga skulder till kreditinstitut		
Villkorsändringsdag 2018-12-01, räntesats 0,86%		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 700 000	
Villkorsändringsdag 2021-12-01 räntesats 0,91%		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 700 000	
Villkorsändringsdag 2019-11-29 räntesats 0,42%		
	94 500 000	97 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld	3 000 000	3 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter bostäder	1 850 693	1 868 489
Upplupen värme och el	117 389	115 195
Styresleavode	112 099	112 099
Revisionsarvode	20 000	20 000
Räntekostnader	23 148	
	2 123 329	2 115 783

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	103 500 000	103 500 000
Summa ställda säkerheter	103 500 000	103 500 000

Underskrifter

Stockholm 2019-05-11



Bo Diczfalussy
Styrelseledamot



Frida Winroth
Styrelseledamot



Curt Gustafsson
Styrelseledamot



Anna Persson
Styrelseledamot



Cecilia Hillergren
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2019



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken
Org.nr. 769626-6134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 våra 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella 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 13 maj 2019

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor