



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Bergamoträdet 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergamotträdet 13

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lena Margareta Andersson	Ledamot
Robin Gerald William Miles	Ledamot
Lars Göran Reibring	Ledamot
Johan Wilhelm Svensson	Ledamot

Helena Adolphson	Suppleant
Margit Elisabeth Bergnor	Suppleant
Klas Eugen Söderling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann-Christine Skyttberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
-------------------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Johnny Jonasson Swed
Petter Kamél

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Bergamotträdet 13	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

Byggnadsår och ytor

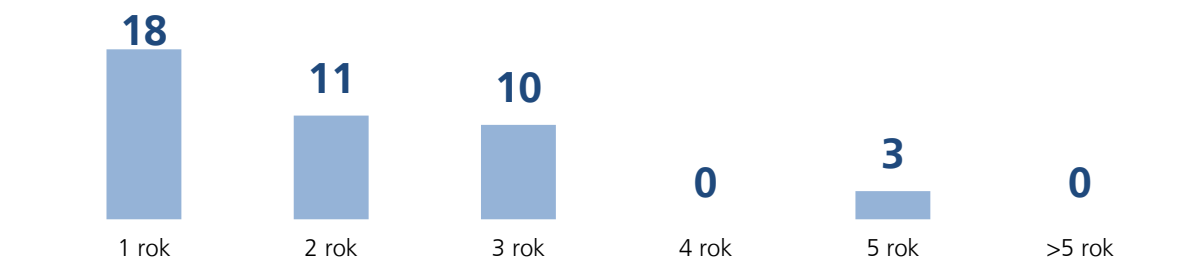
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 602 m², varav 3 227 m² utgör lägenhetsyta och 375 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	17 m ²	2020-04-30
Leksaksbutik	96 m ²	2020-09-30
Restaurang	110 m ²	2020-03-31
Fotvård	42 m ²	2019-04-30
Guldsmed	39 m ²	2021-09-30
Klädesbutik	71 m ²	2019-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2018	
Installation av bergvärme	2018	
Spolning av avloppsstammar	2018	Fom plan 1 och ned
Rensning av ventilationskanaler	2017	
Spolning av avloppsstammar	2016	
OVK	2016	
Renovering av fasadsockel	2016	
Relining av avloppsrör i bottenplatta	2015	
Fönsterrenovering	2014 - 2015	
Ny undercentral och byte av termostater på radiatorer	2012 - 2013	
Nytt hissmaskineri	2008	
Omläggning av tak	2008	
fasadrenovering	2003	
Nya elstammar	2002	
Byte av avlopps- och vattenstammar	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk sotning av eldstäder	2019	10 eldstäder varav en är plomberad
Reparation av gesimsränna	2019	Gäller del mot Hantverkargatan
Underhåll fönster	2020	
Renovering av garage	2020	Renovering av ytskikt
Renovering av vädringsbalkonger	2021	
Brandskyddskontroll	2021	
Nytt tätskikt på gården	2021	Ytskiktet måste göras om
OVK	2022	
Byte lägenhetsdörrar	2022	
Slipning av marmorgolv i trapphus	2022	
Stamspolning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Jour	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Snöröjning tak	TS Gruppen
Sotning	Peter Sotare AB
Kabel-TV och bredband	Com Hem AB
El	Ellivio AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret Stockholm Stad
Brandskyddskontroll	Skorstensfejarmästare Lars Sundström AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Tidningsinsamling	Suez
Matavfallsinsamling	Stockholm Vatten
Bergvärme	EnergiPartner AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. - Redovisningen görs enligt K2 reglerna.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter skall täcka driftkostnader, kapitalkostnader - och slitagekostnader.

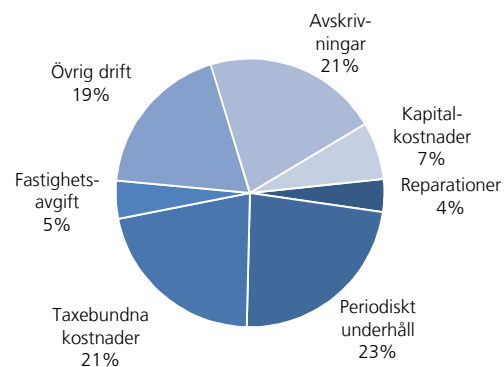
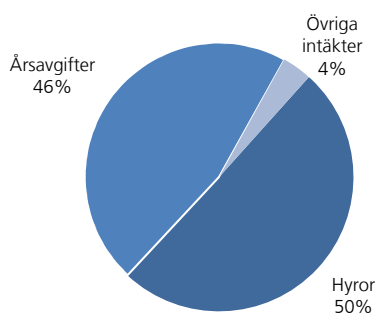
Genom åren har styrelsen därför kontinuerligt arbetat med att hålla kostnaderna låga vilket möjliggjort att bland annat avgifterna kan hållas oförändrade. Genom installationen av bergvärmen så kommer kostnaderna att kunna reduceras ytterligare och stärka kassaflödet. Fortsatta investeringar kommer krävas och ambitionen är att planerade arbeten i underhållsplanen skall kunna genomföras utan några ytterligare lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2046 upprättats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 244 350	1 449 376
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 997 682	2 943 277
Finansiella intäkter	2 439	2 633
Minskning kortfristiga fordringar	862	190 272
	3 000 983	3 136 182
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 096 974	1 642 776
Finansiella kostnader	200 751	172 879
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 640 537	0
Minskning av kortfristiga skulder	48 502	525 554
	3 986 765	2 341 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 258 568	2 244 350
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-985 782	794 974

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt med att åtgärda ventilationsanmärkningar som framkommit i samband med senaste OVK. Arbetet med att åtgärda återstående anmärkningar kommer fortsätta under 2019..

Föreningen har under sommaren genomfört en totalreovering av tvättstugan där nya torktumlare och tvättmaskiner har införskaffats.

Under våren tecknades föreningen avtal med EnergiPartner AB om att installera bergvärme. Installationen och borring pågick under året och anläggningen togs i drift den 12 november. Föreningen blir därmed mindre beroende av fjärrvärmerna och kommer kunna sänka energikostnaderna som är föreningen största utgift.

Under hösten genomfördes även stamspolning från plan 1 i enlighet med underhållsplanen..

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	457	456	457
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 382	2 348	2 646	2 585
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 525	4 525	4 525	4 581
Elkostnad/m ² totalyta	22	14	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	129	129	109	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	48	85	116
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	87	515	-146	-693
Nettoomsättning (tkr)	2 983	2 874	2 818	2 797

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 227 m² bostäder och 375 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 725 000	0	0	44 725 000
Upplåtelseavgifter	4 204 803	0	0	4 204 803
Fond för yttre underhåll	383 444	263 499	-143 554	263 499
S:a bundet eget kapital	49 313 247	263 499	-143 554	49 193 302
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 888 054	-263 499	658 071	-3 282 626
Årets resultat	86 657	86 657	-514 517	514 517
S:a ansamlad förlust	-2 801 398	-176 842	143 554	-2 768 109
S:a eget kapital	46 511 849	86 657	0	46 425 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 657
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 624 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-263 499</u>
summa balanserat resultat	-2 801 397

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>383 444</u>
att i ny räkning överförs	-2 417 953

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 983 233	2 873 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 449	69 406
Summa rörelseintäkter		2 997 682	2 943 277
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 884 589	-1 371 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 843	-212 971
Personalkostnader	Not 6	-46 542	-57 968
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 739	-615 739
Summa rörelsekostnader		-2 712 713	-2 258 514
RÖRELSERESULTAT		284 969	684 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 439	2 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 751	-172 879
Summa finansiella poster		-198 312	-170 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		86 657	514 517
ÅRETS RESULTAT		86 657	514 517

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 825 691	58 437 432
Pågående byggnation	Not 9	1 640 537	0
Inventarier	Not 10	4 001	7 999
Summa materiella anläggningstillgångar		59 470 229	58 445 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 470 229	58 445 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		242	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	654 087	1 643 136
Summa kortfristiga fordringar		654 329	1 643 316
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		643 735	641 391
Summa kassa och bank		643 735	641 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 298 064	2 284 708
SUMMA TILLGÅNGAR		60 768 293	60 730 138

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 929 803	48 929 803
Fond för yttre underhåll	Not 12	383 444	263 499
Summa bundet eget kapital		49 313 247	49 193 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 888 054	-3 282 626
Årets resultat		86 657	514 517
Summa fritt eget kapital		-2 801 398	-2 768 109
SUMMA EGET KAPITAL		46 511 849	46 425 193
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	13 660 145	13 660 145
Leverantörsskulder		99 781	125 907
Övriga skulder		253 323	252 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	243 195	266 544
Summa kortfristiga skulder		14 256 444	14 304 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 768 293	60 730 138

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5-30 år	5-30 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Hissanläggning	25 år	25 år
Kodlås	10 år	10 år
Tak	5 år	5 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 382 694	1 379 875
Hyror bostäder	265 402	265 402
Hyror lokaler momspliktiga	1 122 590	1 103 562
Hyror lokaler	963	75
Hyror garage/parkering	117 600	117 600
Hyror förråd	600	0
Kabel-TV intäkter	612	612
Bredbandsintäkter	92 280	0
Överlåtelse/pantsättning	455	6 700
Öresutjämning	37	44
	2 983 233	2 873 870

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader moms	13 849	0
Övriga intäkter	600	69 406
	14 449	69 406

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 490	41 332
	Fastighetsskötsel beställning	966	1 001
	Snöröjning/sandning	4 642	4 636
	Städning entreprenad	38 172	37 392
	Städning enligt beställning	9 693	2 050
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 320	0
	Hissbesiktning	6 907	2 563
	Gemensamma utrymmen	4 626	651
	Gård	4 348	390
	Serviceavtal	13 481	16 600
	Förbrukningsmateriel	8 111	5 769
	Teleport/hissanläggning	6 231	3 714
	Fordon	201	0
		146 188	116 098
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	565
	Hyreslägenheter	1 590	0
	Lokaler	5 899	19 890
	Tvättstuga	9 698	1 833
	Entré/trapphus	7 049	35 539
	Lås	6 977	2 263
	VVS	23 986	12 552
	Värmeanläggning/undercentral	1 375	0
	Ventilation	0	141 858
	Elinstallationer	3 112	25 604
	Hiss	42 245	3 249
	Garage/parkering	13 838	30 857
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 995
		115 769	276 205
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	419 250	0
	Källare	94 677	66 250
	Entré/trapphus	141 820	77 304
	VVS	17 103	0
		672 850	143 554
	Taxebundna kostnader		
	El	78 103	48 837
	Värme	464 117	465 589
	Vatten	55 303	52 718
	Sophämtning/renhållning	29 096	31 711
		626 619	598 855
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 884	28 884
	Kabel-TV	0	37 708
	Bredband	159 795	36 973
		188 679	103 565
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 484	133 560
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 884 589	1 371 836

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	900
	Tele- och datakommunikation	0	4 603
	Juridiska åtgärder	8 561	16 548
	Inkassering avgift/hyra	425	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	24 677	26 230
	Föreningskostnader	11 261	13 590
	Styrelseomkostnader	0	367
	Fritids- och trivselkostnader	1 603	200
	Förvaltningsarvode	63 743	61 791
	Förvaltningsarvoden övriga	14 446	23 326
	Administration	11 572	27 190
	Korttidsinventarier	2 784	19 959
	Konsultarvode	21 192	10 248
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		165 843	212 971
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	6 542	17 968
		46 542	57 968
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	528 122	528 122
	Förbättringar	83 619	83 619
	Inventarier	3 998	3 998
		615 739	615 739

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 844 543	66 844 543
	Utgående anskaffningsvärde	66 844 543	66 844 543
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 407 111	-7 795 370
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 740	-611 740
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 018 851	-8 407 111
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 825 691	58 437 432
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 055 985	12 055 985
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 200 000	35 200 000
	Taxeringsvärde mark	52 633 000	52 633 000
		87 833 000	87 833 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	7 833 000	7 833 000
		87 833 000	87 833 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	1 640 537	0
		1 640 537	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 984	39 984
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 984	39 984
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 984	-27 986
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 998	-3 998
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 982	-31 984
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 001	8 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	21 497	21 497
	Skattekonto	3 301	3 301
	Skattefordran	14 456	15 380
	Klientmedel hos SBC	614 833	1 602 958
		654 087	1 643 136

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	263 499	483 918
	Reservering enligt stadgar	263 499	263 499
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 554	-483 918
	Vid årets slut	383 444	263 499

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,250 %	3 932 690	3 932 690	2019-01-03
	Handelsbanken	1,250 %	3 844 422	3 844 422	2019-01-16
	Handelsbanken	1,250 %	5 883 033	5 883 033	2019-02-04
	Summa skulder till kreditinstitut		13 660 145	13 660 145	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		13 660 145	13 660 145	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 660 145 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 020 000	28 020 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	23 000	23 000
	Sociala avgifter	7 227	12 500
	Ränta	33 606	34 143
	Avgifter och hyror	179 362	196 901
		243 195	266 544

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Obligatorisk sotning av eldstäder genomfördes under januari 2019.

Styrelsens underskrifter

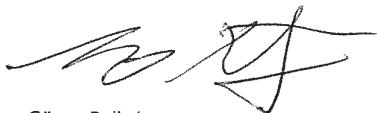
STOCKHOLM den 25 / 4 2019



Lena Margareta Andersson
Ledamot



Robin Gerald William Miles
Ledamot

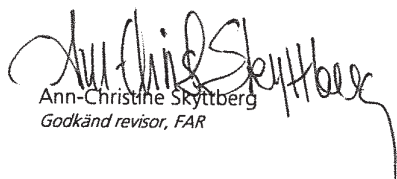


Lars Göran Reibring
Ledamot



Johan Wilhelm Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019



Ann-Christine Skyttberg
Godkänd revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergamoträdet 13, org nr 716421-4640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergamoträdet 13 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 Bergamotträdet 13 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

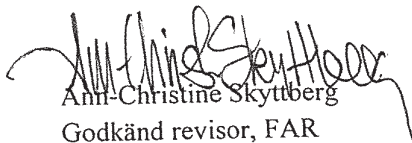
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 26 april 2019


Ann-Christine Skyttberg
Godkänd revisor, FAR