

# Årsredovisning

för

## Brf Elin Wägners Gata

769610-7569

Räkenskapsåret

2018



### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

---

Styrelsen för Brf Elin Wägners Gata får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året utgjorts av:

ordförande:	Sverker Spaak	vald till år -19
ledamöter:	Henry Holmström	vald till år -20
	Tintin Vidhammer	vald till år -19
	Daniel Betancor	vald till år -20
	Fredrik Sundh	vald till år -20
	Anna Spetz	vald till år -20
	Mattias Forsberg	vald till år -19

suppleanter:

Evelina Horn	vald till år -19
Hugo Lang	vald till år -19

Till ordinarie revisor omvaldes auktoriserad revisor Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå och till ordinarie lekmanrevisor nyvaldes Kjell Malmberg för ett år och Jerry Lindahl valdes som ersättare. Till valberedning utsågs Barbro Nordin (sammankallande), Annelie Jonsson och Marita Oscarson.

Styrelsen har haft 10 (10) protokollförda sammanträden. Föreningen har inga anställda. Styrelsemedlemmar har under året utfört extraordinärt arbete mot särskild ersättning. Årsstämman beslöt att styrelsens arvode utgör 4 (4) basbelopp, dvs 182 000 kr (179 200), som styrelsen själv fördelar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ombyggnaden av lokaler till två nya bostadsrätter färdigställts. Dessa lägenheter har sålts. En lokal på Elin Wägners gata 47A har byggts om till ny föreningslokal med ett övernattningsrum och ny bastu. Denna lokal kan hyras av medlemmar och hyresgäster.

### Medlemsinformation

#### Föreningen

Föreningen bildades april 2004 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

Fram tom 2007 har verksamheten varit vilande.

Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2016-11-14.

Ordinarie årsstämma avhölls 31 maj 2018.

Under verksamhetsperioden har 24 (20) bostadsrätter överlåtits.

Under 2018 har 1 hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.



Brf Elin Wägners Gata har sedan 2008 en hemsida med adress: [www.elinwagnersgata.se](http://www.elinwagnersgata.se)

Information lämnas fortlöpande till samtliga boende.

På den årliga vårstädningen av gården är det önskvärt att medlemmarna ska delta.

Till gemensamt nyttjande finns en bastu, övernattningsrum samt en samkvämslokal. Lokalerna kan hyras av medlemmar och hyresgäster.

Föreningens arbetsuppgifter har fördelats på arbetsgrupper bestående av styrelsens ledamöter.

Bygg-grupp, inkl lägenhetsombyggnader: Henry Holmström, Tintin Vidhammer samt Mattias Forsberg. Ekonomi och budgetgrupp: Sverker Spaak och Fredrik Sundh.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheterna Mannekängen 2 och 3 med adress Elin Wägners gata 2-6 och 1-47 i Fruängen.

Fastigheterna består av bostadshus med 3-4 våningar och källare fördelade på 27 portar med 6-8 lägenheter / uppgång. Totalt finns per 31 dec. 193 bostadsrätter, 18 hyresrätter, 1 kontor, några lagerlokaler samt diverse extra förråd.

Boendeytan är 13 238 m<sup>2</sup> varav 1014 m<sup>2</sup> är hyresrätt. Det finns även 441 m<sup>2</sup> för lokaler/förråd.

Till fastigheterna hör:	antal
Garage	37
P-platser	80
Lekplatser	4
Fristående hus för källsortering	3
Tvätttrum	6
Samlingslokal	1
Bastu	1
Cykelrum	ett flertal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmarna rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg.

*Ab.*

Tidigare ägare har köpt andelar i Allframtidförsäkring hos Stockholms Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 3 060 000 kr. Detta ger en årlig skattefri utdelning på andelarna och kan ge reducerad årspremie på brandförsäkringsobjektet.

Den kamerala förvaltningen är upphandlad i avtal med Trönberg & Co Förvaltnings AB. Teknisk förvaltning upphandlas vid behov på konsultbasis. Fastighetsstädning sköts av Atlas & Bore AB. Fastighetsskötseln och jouravtal är upphandlat av Österdahls Fastighetsförvaltning AB. Kölista till parkeringsplatser och garage handhas av fastighetsskötaren, Bo Österdahl. Ownit broadband AB fiber finns i fastigheten men ingår ej i årsavgiften.

### **Tidigare års reparationer och förbättringsåtgärder:**

- 1990 Nyinstallation av radiatorventiler
- 1993 Renovering av balkonger
- 2000 Uppförande av tre fristående hus för sophantering och källsortering
- 2004 Reparation av taken
- 2004 Nya tvättmaskiner och tumlare installerade i tvättstugorna
- 2010 Fasad/Tak/Balkong-renovering har påbörjats 2010 och färdigstälts under 2011
- 2010 Garageportar
- 2010 Asfalteringsarbeten av gården har påbörjats 2010 och avslutats under 2011
- 2010 Barnvagnsramp har installerats
- 2010 Lekparker har uppgraderats
- 2008 Brukareavtal med Hägersten - Liljeholmens stadsdelsförvaltning, med rätt att utföra landskapsvård, beskärning av buskar samt slyröjning.
- 2011 Målning av belysningsstolpar och entreér skett.
- 2011 Omfattande återplantering har skett i trädgården.
- 2011 Nybyggnation av grovtvättstuga har skett
- 2012 El installation på vindarna
- 2012 Ombyggnation av belysningsstyrning samt styrning till portar
- 2012 Iordningställande av föreningens lokal
- 2014 Stentrappan vid Elin Wägners gata 47 renoverats
- 2015 Stambyte avklarad i samtliga fastigheter.
- 2015 Nya entrépartier installeras
- 2016 Under året har fiber installerats i samtliga lägenheter.
- 2016 Nytt passersystem har installerats
- 2017 Under året har undercentralerna bytts ut och nya radiator- och termostatventiler installerats.
- 2017 Arbete med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) slutfördes.



### Förvärv av fastigheterna

Vid köpstämman 2007-02-22 fanns 153 röstberättigade medlemmar varav 48 via ombud därav 3 från lokalhyresgästerna. Förslaget till förvärv av fastigheterna bifölls med 140 ja-röster och 13 nej-röster. Minsta antal ja-röster som erfordras var 136, vilket motsvarar 2/3 av de boende mantalsskrivna på fastigheten.

Ombildningskonsult Forum Fastighetsekonomi AB företrädde föreningen i förhandlingarna.

Föreningen förvärvade 2007-06-27 aktierna till Fastighets AB Stockholm Mannekängen 2& 3. Bolagets enda tillgång var tomträtten till fastigheterna Mannekängen 2&3 i Stockholm. Fastigheterna överläts (intern- transaktion) till Brf Elin Wägners Gata. Detta skedde vid tillträdesdagen. Lägenheterna uppläts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet uppgick vid årets slut till 180 107 000 kr ( 180 107 000 kr) varav bostadsdelens värde utgjorde 176 000 000 kr ( 176 000 000 kr). Fastigheten är belägen på mark med tomträtt. Tomträttsavgälden löper med två olika 10-årsavtal med Stockholms Stad. Nuvarande avtal gäller t.o.m. 2026-03-31 samt 2028-03-31.

### Fastighetsskatt

För lokaldelen beräknas fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet för byggnadens lokaldel. Bostadsdelen erlägger fastighetsskatt med det lägsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, belöpande på bostäder alternativt 1 337 kr/lgh.

Avsättning till yttre fond sätts av enligt stadgarna med 0,3% av aktuellt taxeringsvärde.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	12 170	12 150	12 084	11 776	11 513
Resultat efter finansiella poster	-1 494	121	-1 658	477	941
Soliditet (%)	65,0	65,0	64,0	59,0	61,6

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivni ngs- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	175 260	148 868	4 685	-150 861	121	178 074
Ökning av insatskapital	7 652					7 652
Disposition av föregående års resultat:				121	-121	0
Avsättning yttre fond			540			540
Årets resultat					-1 494	-1 494
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 912</b>	<b>148 868</b>	<b>5 225</b>	<b>-150 740</b>	<b>-1 494</b>	<b>184 773</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-150 740 354
årets förlust	-1 493 839
	<b>-152 234 193</b>

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	540 321
i ny räkning överföres	-152 774 514
	<b>-152 234 193</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning		12 054 631	12 096 348
Övriga rörelseintäkter		116 355	54 043
		<b>12 170 986</b>	<b>12 150 391</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-7 841 143	-6 208 351
Övriga externa kostnader	2	-273 680	-182 823
Personalkostnader	3	-301 027	-262 094
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 879 956	-3 879 956
		<b>-12 295 806</b>	<b>-10 533 224</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-124 820</b>	<b>1 617 167</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	47 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 369 023	-1 544 128
		<b>-1 369 019</b>	<b>-1 496 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 493 839</b>	<b>120 529</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 493 839</b>	<b>120 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 493 839</b>	<b>120 529</b>

*h.*

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 5	263 417 241	267 230 353
Inventarier, verktyg och installationer	6	572 099	638 943
Pågående nyanläggningar/stambyte	7	5 081 522	91 000
		<b>269 070 862</b>	<b>267 960 296</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**269 070 862**

**267 960 296**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		23 245	-25 820
Övriga fordringar		45 266	53 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 400	237 340
		<b>320 911</b>	<b>265 123</b>

##### *Kassa och bank*

8

11 385 158

5 027 616

#### Summa omsättningstillgångar

**11 706 069**

**5 292 739**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**280 776 931**

**273 253 035**



## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		182 912 991	175 260 491
Uppskrivningsfond		148 868 359	148 868 359
Fond för yttre underhåll		4 685 153	4 685 153
		<b>336 466 503</b>	<b>328 814 003</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-150 740 354	-150 860 882
Årets resultat		-1 493 839	120 529
		<b>-152 234 193</b>	<b>-150 740 353</b>

#### Summa eget kapital

**184 232 310**      **178 073 650**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	91 832 500	90 922 500
Övriga skulder		43 000	43 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>91 875 500</b>	<b>90 965 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 137 500	2 137 500
Leverantörsskulder		371 674	581 987
Övriga skulder		199 741	22 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 960 206	1 472 259
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 669 121</b>	<b>4 213 885</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**280 776 931**      **273 253 035**

## Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 493 839	120 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 879 956	3 879 956
Betald skatt	110 483	-19 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 496 600</b>	<b>3 980 899</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-49 065	35 131
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 061	114 643
Förändring av leverantörsskulder	-210 313	-5 020 984
Förändring av kortfristiga skulder	563 402	-84 563
<b>Summering av förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>288 963</b>	<b>-4 955 773</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 785 563</b>	<b>-974 874</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 990 521	-91 000
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 652 500	2 750 000
Upptagna lån	910 000	-37 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 562 500</b>	<b>2 712 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 357 542</b>	<b>1 646 626</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Vid årets början	5 027 616	3 380 989
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 385 158</b>	<b>5 027 615</b>

*to*

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	100 år
Ny-till-ombyggnad	5-50 år
Markanläggning	25 år
Maskiner/Inventarier, verktyg och installationer	5-25 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



**Not 1 Driftskostnader**

	2018	2017
Tomträttsavgäld/arrende	742 350	737 100
Belysning/El	371 057	248 435
Bränsle/Värme	1 835 933	1 874 688
Vatten och avlopp	354 606	340 205
Förhandlingsarvode	7 500	10 524
Städning extra	32 579	36 506
Sophantering avtal	171 282	107 287
Sophantering extra	87 788	117 226
snöröjning avtal	132 154	157 965
snöröjning extra	56 538	183 155
Utemiljö extra	104 808	10 625
Reparationer	681 296	706 175
Löpande underhåll	300 410	6 301
Internet/TV avtal	62 327	52 993
Vitvaror	129 783	46 250
Ventilation avtal + filter	20 875	402 561
Föreningsavg. avdragsgilla	0	5 634
Fastighetsskatt/avgift	320 503	315 905
Försäkringspremier	134 586	143 250
Fastighetsförvaltning avtal	302 869	282 500
Fastighetsförvaltning extra	70 146	22 464
Konsultarvoden	136 931	77 570
Förbrukningsinventarier	39 551	4 559
Årets renoveringar/byggprojekt	1 466 990	10 294
Sotning/Brandskydd	13 850	26 059
Fastighetsskötsel avtal	116 661	139 993
Städning avtal	147 770	142 127
	<b>7 841 143</b>	<b>6 208 351</b>

*42.*

## Not 2 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Annonsering	2 700	0
Telefonkostnader	1 770	2 084
Förening& styrelsekostnad	128 103	50 806
Bankkostnader	7 767	4 836
Juridiska arvoden	0	2 300
Revisionsarvoden	41 250	50 000
Förbrukningsmaterial	5 420	0
Soliditetsuppl. & inkasso	5 626	938
Konstaterade förlust kundfordr	5 100	0
Utemiljö avtal	72 920	6 180
Jouravtal	0	41 061
Förhandlingsarvode	3 024	4 619
Försäljningsprovisioner	0	20 000
	<b>273 680</b>	<b>182 824</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	238 900	205 512
Sociala kostnader och pensionskostnader	62 127	56 582
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>301 027</b>	<b>262 094</b>

*40,*

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 269 539	286 269 539
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>286 269 539</b>	<b>286 269 539</b>
Ingående avskrivningar	-20 242 830	-16 496 926
Årets avskrivningar	-3 745 904	-3 745 904
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 988 734</b>	<b>-20 242 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>262 280 805</b>	<b>266 026 709</b>
Taxeringsvärden byggnader	103 405 000	103 405 000
Taxeringsvärden mark	76 702 000	76 702 000
	<b>180 107 000</b>	<b>180 107 000</b>

#### Not 5 Markanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 680 226	1 680 226
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 680 226</b>	<b>1 680 226</b>
Ingående avskrivningar	-476 582	-409 373
Årets avskrivningar	-67 209	-67 209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-543 791</b>	<b>-476 582</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 136 435</b>	<b>1 203 644</b>

#### Not 6 Maskiner / Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 075 109	1 075 109
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 075 109</b>	<b>1 075 109</b>
Ingående avskrivningar	-436 164	-369 322
Årets avskrivningar	-66 846	-66 842
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-503 010</b>	<b>-436 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>572 099</b>	<b>638 945</b>

40.

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Konvertering av lokal

	2018-12-31	2017-12-31
Bygglov	91 000	91 000
Pågående nyanläggningar	4 990 522	0
	<b>5 081 522</b>	<b>91 000</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 572	2 572
Handelsbanken, affärskonto	10 921 446	4 563 904
Handelsbanken, e-kapitalkonto	459 644	459 644
Garantum depå	1 496	1 496
	<b>11 385 158</b>	<b>5 027 616</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 053785	1,86	2019-12-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 060786	1,66	2020-01-30	14 487 500	14 625 000
Stadshypotek 060787	1,66	2020-01-30	19 316 653	19 499 990
Stadshypotek 197354	1,37	2021-12-01	13 810 000	14 210 000
Stadshypotek 204091	1,05	2018-02-02	4 825 000	4 875 000
Stadshypotek 292138	1,10	2021-04-03	5 472 500	
Stadshypotek 060788	1,66	2020-01-30	9 658 347	9 750 010
Stadshypotek 204772	0,95	2020-03-30	5 400 000	6 600 000
Stadshypotek 292506	1,05	2022-12-01	3 000 000	
Stadshypotek 334913	1,18	2022-12-01	8 000 000	
Stadshypotek 030117	2,13	2018-09-01		8 000 000
Stadshypotek 080038	1,31	2018-04-30		5 500 000
			<b>93 970 000</b>	<b>93 060 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 137 500	2 137 500

**Not 10 Ställda säkerheter**

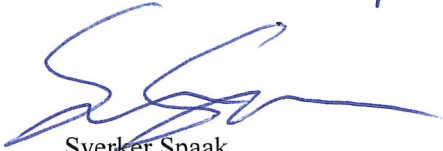
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda</b>		
Fastighetsinteckning	114 255 000	114 255 000
	<b>114 255 000</b>	<b>114 255 000</b>

*AS.*



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

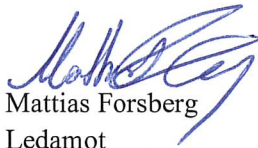
Stockholm 2019-05-21



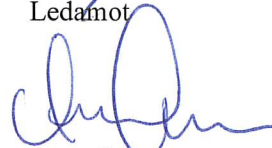
Sverker Spaak  
Ordförande



Henry Holmström  
Ledamot



Mattias Forsberg  
Ledamot



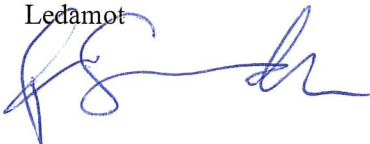
Anna Spetz  
Ledamot



Tintin Vidhammer  
Ledamot

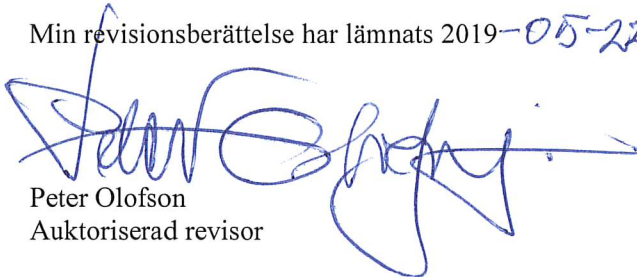


Daniel Betancor  
Ledamot



Fredrik Sundh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-22



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Elin Wägners Gata**

Org.nr. 769610-7596

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elin Wägners Gata för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elin Wägners Gata för år 2018-01-01— 2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 2019-05-22

Peter Olofson  
Auktoriserad revisor