



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Facklan nr 7

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7

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. 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 mellan åren 2013 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Albert Andersson	Ledamot
David Ardler	Ledamot
Seven Davidsson	Ledamot
Marco Gentili	Ledamot
Irina Karlström	Ledamot
Sören Olofsson	Ledamot

Susanne Flyckt Sandström	Suppleant
Etienne Glaser	Suppleant
Kezli Ong	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Ardler, Seven Davidsson, Susanne Flyckt Sandström, Etienne Glaser, Irina Karlström, Sören Olofsson och Kezli Ong.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Ove Bertills	Ordinarie Intern	
Mona Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Engquist	
Ann Marie Janson Lang	Sammanställande
Erik Mjöberg	
Jennie Wilund Lundström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-21. Extra stämma med anledning av försäljning råyta.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Facklan 7	2000	Stockholm
Facklan 8	2000	Stockholm
Facklan 9	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1887 - 1890 och består av 3 flerbostadshus.

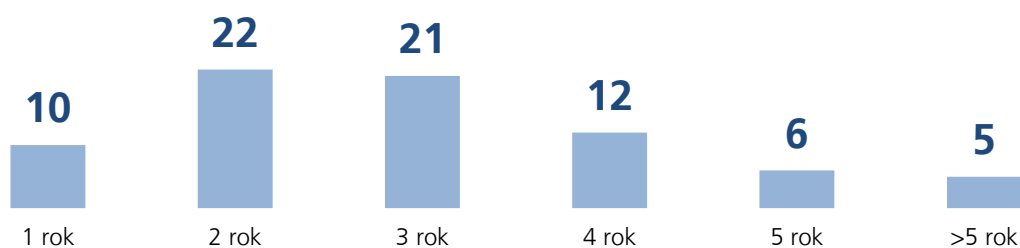
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 150 m², varav 7 243 m² utgör lägenhetsyta och 907 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Knut Restaurang & Bar AB	162 m ²	2019-12-31
Artwork orange AB(Sifverssons Kök)	67 m ²	2024-10-31
Bisse of Sweden AB	114 m ²	2019-12-31
Hallsenius Begravningsbyrå AB	123 m ²	2020-09-30
Primafila KB	54 m ²	2019-09-30
Irene Condro	29 m ²	2019-05-31
Tegnér lunden Fastighetsbyrå AB	37 m ²	2021-09-30
ZAK Secondhand	52 m ²	2019-09-30
Image Group AB	240 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av ny grind	2018
Installation av nytt låssystem	2018
Översyn radiatorer och värmesystem	2018 - 2019

Planerat underhåll	År
Revidering av underhållsplan	2019
Fortsatt översyn radiatorer och värmesystem	2019
Renovering hissar	2019-2020
Renovering fönster U19 gatuhus	2019-2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

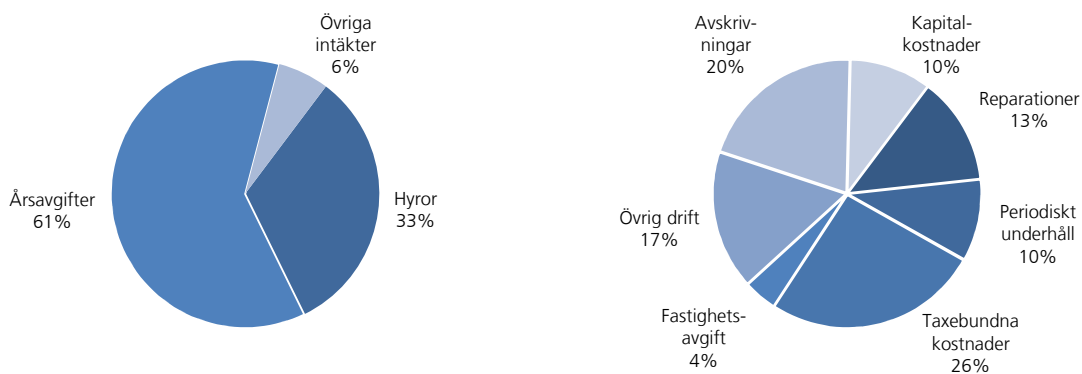
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB t.o.m 2018-06-30
Fastighetsförvaltning	FT-drift från 2018-07-01

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 576 053	988 033
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 644 478	6 361 613
Finansiella intäkter	7 000	432
Minskning kortfristiga fordringar	0	402 710
Medlemsinsatser	114 000	134 000
Ökning av kortfristiga skulder	135 584	0
	6 901 062	6 898 755
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 131 971	4 050 655
Finansiella kostnader	727 125	1 031 175
Ökning av kortfristiga fordringar	613 649	0
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	728 904
	6 472 745	6 310 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 004 370	1 576 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	428 317	588 021

*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

Styrelsen har under 2018 arbetat med att höja säkerheten i föreningen dels genom att installera en ny grind till innergården och dels genom ett nytt passersystem. På grund av tidigare problem med värme och vattenläckor har styrelsen under 2018 påbörjat översyn av radiatorer och värmesystem. Arbetet fortsätter löpa under nästkommande år (2019). Föreningen har från 2018-07-01 även bytt teknisk förvaltare från SBC till FT-drift.

På bokslutsdagen fanns en fordran på SEK 528 000 på grund av felaktig fakturering från en leverantör i samband med vattenskador i fastigheten. Denna fordran har efter bokslutsdagen reglerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 10 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	567	567	567
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 229	2 199	2 155	1 735
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 728	7 728	7 797	7 588
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	159	157	157	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	33	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	127	136	177
Soliditet (%)	60	60	60	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-700	-213	-3 292	-2 506
Nettoomsättning (tkr)	6 340	6 338	6 295	6 294

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 243 m² bostäder och 907 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	74 464 090	0	0	74 464 090
Upplåtelseavgifter	30 352 191	0	114 000	30 238 191
S:a bundet eget kapital	104 816 281	0	114 000	104 702 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 474 193	0	-212 626	-17 261 568
Årets resultat	-700 459	-700 459	212 626	-212 626
S:a ansamlad förlust	-18 174 652	-700 459	0	-17 474 193
S:a eget kapital	86 641 629	-700 459	114 000	87 228 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-700 459
balanserat resultat	-17 474 193
summa balanserat resultat	-18 174 652

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-18 174 652
----------------------------------	--------------------

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	6 340 201	6 338 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	304 277	23 405
Summa rörelseintäkter		6 644 478	6 361 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 608 344	-3 564 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 459	-359 737
Personalkostnader	Not 6	-123 169	-126 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 492 840	-1 492 840
Summa rörelsekostnader		-6 624 812	-5 543 495
RÖRELSERESULTAT		19 666	818 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 000	432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 125	-1 031 175
Summa finansiella poster		-720 125	-1 030 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-700 459	-212 626
ÅRETS RESULTAT		-700 459	-212 626

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	141 134 742	142 620 595
Inventarier	Not 9	64 054	71 042
Summa materiella anläggningstillgångar		141 198 796	142 691 636
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 198 796	142 691 636
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		62 280	27
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	2 549 061	1 693 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	124 116	0
Summa kortfristiga fordringar		2 735 457	1 693 492
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 968	1 968
Summa kassa och bank		1 968	1 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 737 425	1 695 459
SUMMA TILLGÅNGAR		143 936 221	144 387 096

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 816 281	104 702 281
Summa bundet eget kapital		104 816 281	104 702 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 474 193	-17 261 568
Årets resultat		-700 459	-212 626
Summa fritt eget kapital		-18 174 652	-17 474 193
SUMMA EGET KAPITAL		86 641 629	87 228 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	52 500 000	52 500 000
Summa långfristiga skulder		52 500 000	55 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		459 665	427 361
Övriga skulder		560 149	490 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	774 778	740 654
Summa kortfristiga skulder		4 794 592	4 659 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 936 221	144 387 096

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	15-100 år	15-100 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 076 697	4 075 505
Hyror bostäder	166 021	166 021
Hyror lokaler momspliktiga	1 991 740	1 962 829
Kabel-TV intäkter	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	131 400	131 400
Hysesrabatt	-30 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 896	0
Öresutjämnning	47	52
	6 340 201	6 338 208

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	83 412	0
Försäkringsersättning	124 116	0
Återbäring försäkringsbolag	27 935	23 405
Övriga intäkter	68 814	0
	304 277	23 405

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	186 784	143 699
	Fastighetskötsel beställning	20 031	12 158
	Fastighetskötsel gård beställning	0	961
	Snöröjning/sandning	9 754	30 202
	Städning entreprenad	206 204	207 411
	Städning enligt beställning	1 287	29 666
	Mattvätt/Hyrmattor	24 315	24 035
	Hissbesiktning	13 354	20 213
	Myndighetstillsyn	0	8 880
	Bevakning	0	196
	Gemensamma utrymmen	4 503	4 059
	Gård	6 840	15 444
	Serviceavtal	40 551	38 673
	Förbrukningsmateriel	12 066	15 483
	Teleport/hissanläggning	11 760	10 535
	Fordon	0	290
		537 449	561 904
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 570	0
	Brf Lägenheter	2 500	0
	Lokaler	89 938	58 075
	Tvättstuga	3 250	4 789
	Sophantering/återvinning	14 764	8 847
	Entré/trapphus	53 688	9 214
	Lås	1 709	20 988
	VVS	57 012	81 217
	Värmeanläggning/undercentral	7 999	9 373
	Ventilation	77 949	23 287
	Elinstallationer	21 883	9 194
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 622	7 236
	Hiss	127 469	46 759
	Fönster	1 860	0
	Skador/klotter/skadegörelse	85 852	38 292
	Vattenskada	397 873	147 165
		953 938	464 435
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	37 755
	Lokaler	72 427	0
	Entré/trapphus	0	107 392
	Lås	265 728	0
	VVS	285 529	0
	Hiss	0	71 663
	Mark/gård/utemiljö	98 000	0
		721 684	216 810
	Taxebundna kostnader		
	El	209 874	184 516
	Värme	1 296 418	1 276 866
	Vatten	254 715	242 732
	Sophämtning/renhållning	157 865	153 910
	Grovsopor	0	3 425
		1 918 871	1 861 450

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 150	75 134
	Bredband	95 930	90 289
		180 080	165 423
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	296 322	294 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 608 344	3 564 673
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 278	1 819
	Medlemsinformation	5 627	0
	Tele- och datakommunikation	23 419	21 545
	Juridiska åtgärder	192 360	141 395
	Revisionsarvode extern revisor	18 173	18 130
	Föreningsomkostnader	3 875	7 425
	Styrelseomkostnader	3 610	1 987
	Fritids- och trivselkostnader	5 176	3 425
	Förvaltningsarvode	121 101	116 702
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 438
	Administration	7 448	4 162
	Korttidsinventarier	4 734	6 398
	Konsultarvode	10 658	26 463
	Föreningsavgifter	0	7 847
		400 459	359 737
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 400	97 399
	Sociala kostnader	26 769	28 846
		123 169	126 245
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	736 030	736 030
	Förbättringar	749 823	749 823
	Inventarier	6 988	6 988
		1 492 840	1 492 840

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 019 030	156 019 030
	Utgående anskaffningsvärde	156 019 030	156 019 030
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 398 436	-11 912 583
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 485 853	-1 485 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 884 288	-13 398 436
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 134 742	142 620 595
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 880 350	40 880 350
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 978 000	99 978 000
	Taxeringsvärde mark	130 493 000	130 493 000
		230 471 000	230 471 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	211 000 000
	Lokaler	19 471 000	19 471 000
		230 471 000	230 471 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 816	104 816
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 816	104 816
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 774	-26 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 988	-6 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 762	-33 774
	Redovisat restvärde vid årets slut	64 054	71 042
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	101 398
	Skattekonto	14	0
	Skattefordran	16 309	17 981
	Klientmedel hos SBC	2 002 402	1 574 086
	Fordringar	530 336	0
		2 549 061	1 693 465

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna intäkter försäkringsersättning		124 116	0
			124 116	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,620 %	10 000 000	10 000 000	2020-06-30
Handelsbanken	1,360 %	9 000 000	9 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,380 %	15 500 000	15 500 000	2020-09-01
Handelsbanken	0,540 %	3 000 000	3 000 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,180 %	18 000 000	18 000 000	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 500 000	55 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-3 000 000	
		52 500 000	52 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar		73 100 000	73 100 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Löner		3 000	3 000
	Arvoden		49 675	45 650
	Sociala avgifter		16 550	14 400
	Ränta		44 960	44 960
	Avgifter och hyror		660 593	632 644
			774 778	740 654

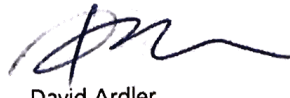
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Revidering av underhållsplan 2019	
	Fortsatt översyn radiatorer och värmesystem 2019	
	Renovering fönster U19 gatuhus 2019-2020	
	Renovering hissar 2019-2020	

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20, 5 2019



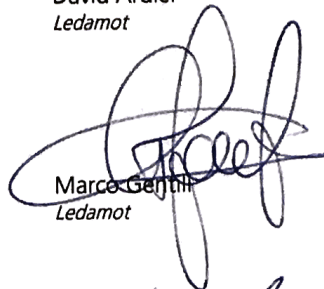
Albert Andersson
Ledamot



David Ardler
Ledamot



Seven Davidsson
Ledamot



Marco Gerjth
Ledamot



Sören Olofsson
Ledamot

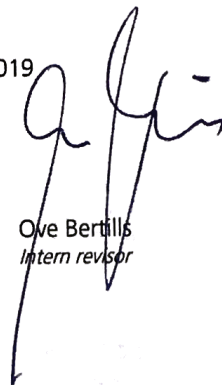


Irina Karlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27, 5 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor



Ove Bertills
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Facklan nr 7, org.nr. 716414-2692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Facklan nr 7 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Facklan nr 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Stämman valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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 27 maj 2019



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB



Ove Bertills
Intern revisor