

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

ÅRSREDOVISNING

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 6	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 7	BALANSRÄKNINGAR
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER 

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 18:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter 81 st lägenheter med bostadsrätt, 2 st lägenheter med hyresrätt samt 4 st lokaler.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggsförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

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.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Maria Nordh	ledamot	ordförande
Astrid Hultström	ledamot	vice ordförande
Lars Johansson	ledamot	
Helene Westanmo	ledamot	kassör
Mats Söderhäll	ledamot	
Ylva Engström	ledamot	
Elisabeth Johnston	1:a suppleant	
Maria Berglund	2:a suppleant	

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten och 11 arbetsutskott under 2018.

Revisorer har varit Mariette Arfsvik, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant* - båda från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har bestått av:

Kjell Svedman	ordförande/sammankallande
Tatiana Blom	
Nathalie Jönsson	

Föreningsstämma och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018 för verksamhetsåret 2017.

Extra föreningsstämma hölls den 11 april 2018 genomförd på 12 medlemmars begäran.

Föreningen har haft en obligatorisk städdag för städning och underhåll av de gemensamma yttre och inre områdena under våren. Under hösten prövades ett nytt koncept av att ta hjälp kring samtliga underhållsaktiviteter och bara samla medlemmarna för att grilla korv. Vid dessa tillfällen har föreningen ställt upp en avfallscontainer på gatan vilken varit tillgänglig för boende för att kunna göra sig av med grovavfall. 🗑️

Lokalen har hyrts ut vid 46 tillfällen till medlemmar vilket är en ökning av antalet uthyrningstillfällen jämfört med föregående år då den hyrdes ut vid 42 tillfällen.

Överlåtna bostadsrätter

Under 2018 har följande bostadsrätter överlåtits:

1. Lgh 45/1704
2. Lgh 38/1604
3. Lgh 59/1305
4. Lgh 12/1206
5. Lgh 25/1405
6. Lgh 32/1505
7. Lgh 41/1707
8. Lgh 42/1701
9. Lgh 47/1706
10. Lgh 5/1105
11. Lgh 53/1205

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 81 st, totalt 83 lägenheter.

Ombyggnad och underhållsplan

Genomgång av underhållsplanen görs en gång årligen samt därutöver löpande uppföljningar under hela året. En större uppdatering av underhållsplanen planeras till 2019.

Under 2018 har följande underhåll skett:

Installation av 2 nya videokameror – en i källare hus 152 och en i cykelrum hus 146.

Ny ytterdörr till cykelrummet i hus 146 samt ny källardörr till hus 146.

Rengöring av ventilationen i hus 152 efter avslutat stambytesprojekt.

Målning av golven i källarutrymmen samt av hissdörrarna.

Grävt upp och iordningsställt entrén i hus 146.

Slutarbete efter stambytes- och reliningprojektet.

Uppsättning av ny matavfallsstation för kompost.

Installation av dagsljussensor på utebelysning samt uppsättning av ny utelampa på ”grillplatsen”.

Sanering av klotter på garagedörrar och bänk.

Övriga genomförda aktiviteter under året

Nytt avtal för videoövervakning källarplan.

Per Emanuelsson från Fastighetsägarna har anlitats som projektledare för ett större ventilationsprojekt.

Ett företag har anlitats för att städa uthyrningslokalen då den hyrs ut oftare nu än tidigare.

OVK genomfördes i förskolan hus 146.

Skrivit avtal för större underhåll av utemiljö. 

Övrig verksamhet:

Stugan4.com har använts flitigt under året för att hålla samtliga medlemmar uppdaterade om vad som händer i föreningen. En blogg finns kopplad till hemsidan för de som önskar att få informationen den vägen. (www.info.stugan4.com) Samtliga medlemmar som emailar in till stugan4@gmail.com kopplas till bloggen för att motta automatiska meddelanden så fort innehållet på bloggen uppdateras.

Föreningen har även en sluten grupp på Facebook för medlemmarna där man på ett snabbt och enkelt sätt kan dela information med varandra.

Ekonomi

Någon avgiftshöjning har inte genomförts under 2018.

Planerat arbete inför 2019

Nytt låssystem för första och andra nivåns skalskydd (ytterdörrar och källardörrar).

Renovering av ytterdörr till källare hus 152.

Större inventering av ventilationssystemet samt inköp av nya ventilationsfläktar till båda husen.

Ta konsult hjälp för att sammanställa en ny uppdaterad underhållsplan.

Förbättra asfalteringen utanför och kring hus 152.

Omförhandling av fastighetsförsäkring.

Färdigställa och uppdatera vår försäkring med Anticimex.

Installera elkontakter i båda cykelrummen för att underlätta städning.

Ny branddörr bottenplan hus 152.

Ny installerad cykelramp från källarplan hus 152.

Renovering av sopkarusell hus 152.

Planerat arbete inför 2020

Inköp av nya hisskorgar till båda husen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5.956	5.790	5.417	5.387
Rörelseresultat, tkr	1.207	1.052	1.319	1.239
Resultat eft finansiella poster, tkr	573	542	917	867
Soliditet, %	57	56	67	67
Årsavgift/kvm bostadsyta	755	730	658	658
Lån/kvm bostadsyta	8.447	8.616	5.273	5.322
Elkostnad/kvm totalyta	29	24	25	24
Värmekostnad/kvm totalyta	121	126	135	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	16	14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	38 572 196	12 090 813	3 339 000	-803 097	53 198 912
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	0
Årets resultat				572 766	572 766
Belopp vid årets utgång	38 572 196	12 090 813	3 551 000	-442 331	53 771 678

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	-1 015 097
Årets vinst	572 766
Ansamlad förlust att behandla	-442 331

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	-654 331
Summa	-442 331

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2018-01-01 --2018-12-31	2017-01-01 --2017-12-31
Nettoomsättning	1	5 955 972	5 790 165
Övriga rörelseintäkter		59 020	107 009
		6 014 992	5 897 174
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 811 731	-3 024 837
Fastighetsskatt		-294 971	-293 145
Övriga förvaltningskostnader	3	-689 146	-513 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 012 510	-1 014 347
		-4 808 358	-4 845 362
Rörelseresultat		1 206 634	1 051 812
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande poster	4	62	246
Räntekostnader och liknande poster	5	-633 930	-509 654
Resultat efter finansiella poster		572 766	542 404
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		572 766	542 404

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 636 353	71 534 601
Pågående ombyggnad		0	15 642 500
Inventarier	7	207 183	304 105
		89 843 536	87 481 206
Summa anläggningstillgångar		89 843 536	87 481 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 644	3 760
Övriga kortfristiga fordringar	8	283 584	258 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 358	211 762
		495 586	474 135
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 085 407	1 085 407
		1 085 407	1 085 407
<i>Kassa och bank</i>		2 123 505	5 662 063
Summa omsättningstillgångar		3 704 498	7 221 605
Summa tillgångar		93 548 034	94 702 811



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		38 572 196	38 572 196
Upplåtelseavgifter		12 090 813	12 090 813
Fond för yttre underhåll		3 551 000	3 339 000
		54 214 009	54 002 009
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 015 097	-1 345 502
Årets resultat		572 766	542 404
		-442 331	-803 098
Summa eget kapital		53 771 678	53 198 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 866 800	37 842 800
Summa långfristiga skulder		36 866 800	37 842 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		976 000	758 000
Leverantörsskulder		390 392	1 178 596
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		242 372	236 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 300 792	1 488 345
Summa kortfristiga skulder		2 909 556	3 661 100
Summa eget kapital och skulder		93 548 034	94 702 811



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2018-01-01 --2018-12-31	2017-01-01 --2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 206 634	1 051 812
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 012 510	1 014 347
	2 219 144	2 066 159
Erhållen ränta och andra finansiella intäkter	62	246
Erlagd ränta och andra finansiella kostnader	-633 930	-509 654
Betald inkomstskatt	-27 891	4 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 557 385	1 561 461
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	6 439	165 028
Förändring av leverantörsskulder	-788 202	946 307
Förändring av övriga korta skulder	-181 340	215 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 282	2 887 954
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	0	0
Investeringar i fastigheten	-3 374 840	-15 188 626
Finansiella placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 374 840	-15 188 626
Finansieringsverksamhet		
Sålda lägenheter	0	0
Betalning av balkonger	0	0
Upptagna lån/Amortering av skuld	-758 000	14 980 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-758 000	14 980 000
Förändring av likvida medel	-3 538 558	2 679 328
Likvida medel vid årets början	5 662 063	2 982 735
Likvida medel vid årets slut	2 123 505	5 662 063

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Några förändringar i redovisningsprinciper mot föregående år har ej skett.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att intäkten tas upp i den period de avser.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22%.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkonger. Komponentindelningen ger en viktad avskrivningsprocent om 1,2% per år.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

Materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	1,2%	1,2%
Tillkommande byggnadsinvestering	2-7%	2-7%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 222 148	3 117 108
Hyror, bostäder	160 958	154 545
Hyror, garage	947 408	932 768
Hyror, lokaler ej momspliktiga	1 521 813	1 499 896
Kabel och TV-avgifter	69 012	69 012
Övrigt	34 633	16 836
	5 955 972	5 790 165



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 2 Drift**

	2018	2017
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetskötsel	67 711	60 108
Städning	113 980	89 067
Snöröjning	42 272	31 088
Brandskydd och säkerhet	14 385	11 323
Övriga fastighetskostnader	70 124	19 258
	<u>308 472</u>	<u>210 844</u>
<i>Reparationer</i>		
Bostäder	2 369	0
Lokaler	0	2 100
Tvättstuga	12 388	3 839
El och värme	85 595	36 576
Ventilation	29 756	254 961
VA/Sanitet	2 509	15 163
Hisskötsel	147 032	54 916
Gemensamma utrymmen	116 017	318 510
Reparation försäkringsskada	2 869	4 776
Övriga löpande reparationer	55 620	39 918
	<u>454 155</u>	<u>730 759</u>
<i>Periodiskt underhåll</i>		
Bostäder	0	0
Underhåll lokaler	0	0
Värme	0	0
Lås	29 689	0
Fönster	16 685	5 083
Plantering	82 742	41 623
Gård	42 438	379 813
Övrigt periodiskt underhåll	65 525	22 000
	<u>237 079</u>	<u>448 519</u>
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	215 202	174 917
Värme	892 213	925 994
Vatten	127 143	121 480
Sophämtning, renhållning	161 933	140 017
Övriga taxebundna kostnader	0	0
	<u>1 396 491</u>	<u>1 362 408</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Kabel TV	222 750	142 807
IT/Bredband	124 500	124 500
Övriga driftskostnader	68 284	5 000
	<u>415 534</u>	<u>272 307</u>
	<u>2 811 731</u>	<u>3 024 837</u>



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 3 Övriga förvaltningskostnader**

	2018	2017
Försäkringar	69 571	68 510
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	190 353	191 339
Revisionsarvoden	37 125	35 625
Förvaltningsarvoden	146 228	132 500
Externa tjänster	169 786	19 100
Administration	4 671	3 598
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Kontorsmaterial och förbrukningsinventarier	28 836	20 793
Möteskostnader	15 087	15 560
Bankkostnader	10 591	4 935
Övrigt	11 816	16 076
	689 146	513 033

Arvoden

Styrelsearvoden	150 000	150 750
Sociala kostnader	40 353	40 589
	190 353	191 339

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen

Kvinnor	4	5
Män	2	1

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster

	2018	2017
Utdelning på kortfristiga placeringar	0	0
Ränteintäkter	62	246
	62	246

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

	2018	2017
Räntekostnader, bank	-633 584	-509 653
Räntekostnader, övriga	-346	-1
	-633 930	-509 654

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 374 233	82 374 233
Inköp	3 374 840	0
Utrangeringar	0	0
Omklassificeringar (<i>tidigare pågående ombyggnad</i>)	15 642 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 391 573	82 374 233
Ingående avskrivningar	-10 839 632	-9 921 621
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-915 588	-918 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 755 220	-10 839 632
Utgående planenligt restvärde	89 636 353	71 534 601
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	53 800 000	53 800 000
Mark	67 600 000	67 600 000
	121 400 000	121 400 000
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	18 400 000	18 400 000
	121 400 000	121 400 000

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 246 976	1 246 976
Utrangeringar	-283 535	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963 441	1 246 976
Ingående avskrivningar	-942 871	-846 535
Utrangeringar	283 535	0
Årets avskrivningar	-96 922	-96 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-756 258	-942 871
Utgående planenligt restvärde	207 183	304 105

Spec enligt ovan

Tvättmaskin W575HLE	2015	45 700
Torktumlare T52250ELS	2015	41 275
Tvättmaskin, Electrolux W575HLE	2014	45 700
Ventilationsaggregat	2014	59 300
Kameraövervakning	2014	43 491
Tvättmaskin	2013	44 125
Tvättutrustning	2010	96 705
Radiatorventiler	2010	189 894
Avgasare	2010	176 863
Ytterdörrar	2010	195 288
Torkskåp	2008	25 100
		963 441

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	283 584	255 693
Övrigt	0	2 920
	<u>283 584</u>	<u>258 613</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
ComHem	132 240	132 053
Bredband	31 125	31 125
Förutbetald försäkring	17 393	17 393
Anticimex	24 600	25 115
Övrigt	0	6 076
	<u>205 358</u>	<u>211 762</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	Ränta
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-06-30	9 402 900	1,77%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-09-30	1 657 000	1,83%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-09-30	5 082 900	1,73%
Stadshypotek, räntebindningstid 2021-03-30	6 500 000	1,63%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-04-30	8 000 000	1,49%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-09-30	7 200 000	1,59%
	<u>37 842 800</u>	
Varav kortfristig del, <i>amortering 2019</i>	-976 000	
	<u>36 866 800</u>	

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	38 700 000	38 700 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	797 396	895 814
Fastighetsskatt	294 971	293 145
Revisionsarvode	25 500	25 500
El och värme	144 902	133 728
Upplupna räntor	19 687	20 173
Arbeten på fastigheten utförda 2017 fakturerade 2018	0	98 750
Övriga poster	18 336	21 235
	<u>1 300 792</u>	<u>1 488 345</u>

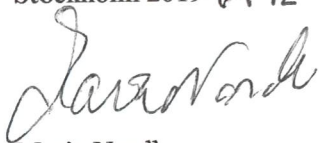


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

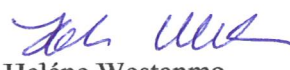
Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm 2019-04-12



Maria Nordh



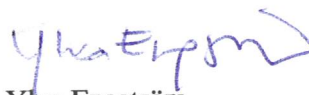
Heléne Westanmo



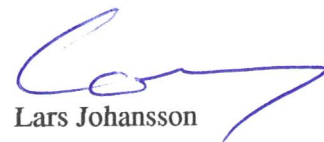
Astrid Hultström



Mats Söderhäll

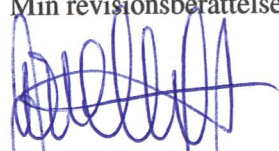


Ylva Engström



Lars Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-13.



Mariette Arfsvik

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm
Org.nr. 769603-6438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Stugan 4 i Stockholm för år 2018 samt av förslaget 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 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 inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. 

Stockholm den 13 april 2019



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor