

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm

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 mellan åren 2018 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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 fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Starrbäckens Garagesamfällighetsförening, Sopsug Starrbäckens Samfällighetsförening och Fontänens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,6 procent av garagesamfälligheten, 8,0 procent av sopsugsanläggningen och 13,0 procent av Fontänens Samfällighetsförening.

Styrelsen

Anne Blomquist	Ledamot
Sören Fredriksson	Ledamot
Theodor Hugosson	Ledamot
Carin Lindstedt	Ledamot
Rasmus Lindstedt	Ledamot
Ann Wennerlund	Ledamot
Ulf Frölander	Suppleant
Rose-Marie Haglund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne Blomquist, Sören Fredriksson, Ulf Frölander, Rose-Marie Haglund, Theodor Hugosson, Carin Lindstedt, Rasmus Lindstedt och Ann Wennerlund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Jonsson

Ordinarie Extern

Mazars SET

Valberedning

Laila Julin

Birgitta Lidberg

Mats Nyman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-10 med anledning av att ändra stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svea Artilleri 4	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

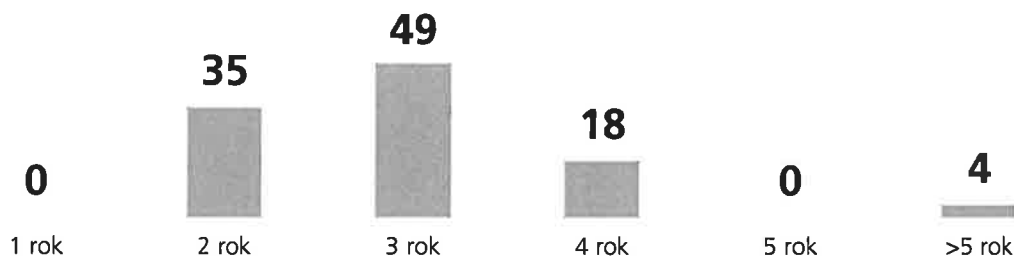
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 835 m², varav 8 745 m² utgör lägenhetsyta och 1 090 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Svea Artilleri 4 i Stockholm

Bo Bergmans Gata 3-11 samt 12-14 i Stockholm

Jungfrugatan 70 och Starrängsringen 1-17 i Stockholm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av hyreslägenheter	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av garage	2019	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maries Puts och Städ
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit Bredband AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Liselotte Löf AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	IT Underhåll i Sthlm AB
Snöröjning	IT Underhåll i Sthlm AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara stabil. Årsavgiften har varit oförändrad under året och ingen höjning är planerad. Den löpande ekonomiska förvaltningen gav ett negativt resultat om ca 0,8 MSEK för 2018 vilket var i linje med budget pga renovering av hyreslägenheter och lokal. För 2019 har vi budgeterat med ett nollresultat. Lånen amorterades under 2018 med 5 MSEK med pengar från en lägenhetsförsäljning. Per årsskiftet uppgick lånen till 5 MSEK och likvida medel till 11,7 MSEK.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	7 759 670	7 908 535
Finansiella intäkter	759	473
Minskning kortfristiga fordringar	11 255	0
Medlemsinsatser	6 070 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	669 833	0
	14 511 517	7 909 008

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 429 538	6 801 262
Finansiella kostnader	96 776	122 978
Ökning av kortfristiga fordringar	0	203 516
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	400 373
	12 526 314	10 528 129

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

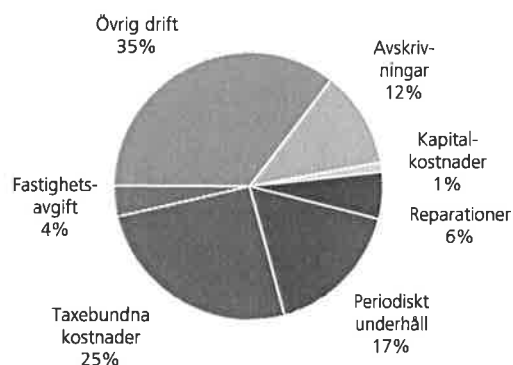
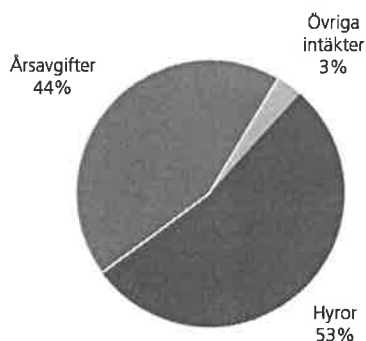
11 451 874 **9 466 671**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 985 203 **-2 619 121**

*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
Samtliga hyreslägenheter samt en affärslokal har under året renoverats.

Båda tvättstugorna har gjorts mer hemtrevligare genom att möbler, gardiner, mattor har anskaffats samt att även väggar har målats.

Grovsopsrummet har fått en bättre och enklare struktur vilket gör det lättare för alla att sortera sina grovsopor och hålla rent och snyggt i lokalen.

Även i år har vi vunnit kampen mot gråtrutar och de har inte lyckats flytta in på våra tak.

Tillsammans med sopsugssamfälligheten har vi påbörjat byte av ventiler vilket även kommer att fortsätta under 2019. Ekonomin är efter höjning av avgiften god i sopsamfälligheten.

Tillsammans med garagesamfälligheten så fortgår planeringen inför kommande renovering vilket kommer att genomföras i prioriterade etapper under 2019 och 2020.

Under året har en samfällighet startats i vårt område vilken vi kommer att tillhöra. Syftet är att hålla området kring fontänen i bra skick.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 8 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	460	458	453	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 463	1 534	1 473	1 512
Lån/m ² bostadsrättsyta	678	1 357	1 764	3 121
Elkostnad/m ² totalyta	72	65	49	42
Värmekostnad/m ² totalyta	102	88	61	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	14	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	13	19	42
Soliditet (%)	96	94	93	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-774	-23	-41	-37
Nettoomsättning (tkr)	7 572	7 691	7 533	7 645

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 8 745 m² bostäder och 1 090 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	162 246 372	1 482 221	0	160 764 151
Upplåtelseavgifter	35 736 560	4 587 779	0	31 148 781
Fond för yttre underhåll	4 579 388	870 600	-1 201 464	4 910 252
S:a bundet eget kapital	202 562 320	6 940 600	-1 201 464	196 823 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 287 510	-870 600	1 178 522	-3 595 433
Årets resultat	-773 594	-773 594	22 942	-22 942
S:a ansamlad förlust	-4 061 105	-1 644 194	1 201 464	-3 618 374
S:a eget kapital	198 501 215	5 296 406	0	193 204 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-773 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 416 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-870 600
summa balanserat resultat	-4 061 104

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 433 656
-2 627 448

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	7 572 417	7 690 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 253	217 551
Summa rörelseintäkter		7 759 670	7 908 535
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 149 065	-5 573 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 041 495	-996 119
Personalkostnader	Not 6	-238 978	-232 105
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 710	-1 007 710
Summa rörelsekostnader		-8 437 248	-7 808 972
RÖRELSERESULTAT		-677 578	99 563
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		759	473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 776	-122 978
Summa finansiella poster		-96 017	-122 505
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-773 594	-22 942
ÅRETS RESULTAT		-773 594	-22 942

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 194 585 609	195 588 730
Inventarier	Not 9 9 178	13 766
Summa materiella anläggningstillgångar	194 594 786	195 602 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	194 594 786	195 602 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 568	29 381
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 7 041 537	5 940 287
Summa kortfristiga fordringar	7 050 105	5 969 668
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 725 255	3 831 744
Summa kassa och bank	4 725 255	3 831 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	11 775 360	9 801 412
SUMMA TILLGÅNGAR	206 370 146	205 403 908

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	197 982 932	191 912 932
Fond för yttre underhåll	Not 11 4 579 388	4 910 252
Summa bundet eget kapital	202 562 320	196 823 184
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 287 510	-3 595 433
Årets resultat	-773 594	-22 942
Summa fritt eget kapital	-4 061 105	-3 618 374
SUMMA EGET KAPITAL	198 501 215	193 204 810
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13 5 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	5 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	1 166 271	394 660
Skatteskulder	622 460	615 215
Övriga skulder	226 768	351 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 853 432	837 715
Summa kortfristiga skulder	2 868 931	2 199 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	206 370 146	205 403 908

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	154	154
Fastighetsförbättringar	4-15	4-15
Inventarier	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 393 502	3 372 574
Hyror bostäder	1 638 215	1 726 733
Hyror lokaler momspliktiga	1 827 124	1 917 589
Hyror lokaler	140 912	136 060
Hyror garage/parkering moms	36 600	27 250
Hyror garage moms	3 400	0
Hyror garage/parkering	472 650	492 150
Hyror garage	2 550	0
Hyror förråd	4 500	3 000
Elintäkter moms	-1 752	12 304
Överlåtelse/pantsättning	1 120	3 328
Fakturerade kostnader	53 598	0
Öresutjämning	-1	-3
	7 572 417	7 690 985

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	185 093	210 005
Övriga intäkter	2 160	7 546
	187 253	217 551

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	49 688	74 908
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	144 648	141 159
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 829	9 629
	Snöröjning/sandning	59 455	62 566
	Städning entreprenad	214 541	213 314
	Städning enligt beställning	30 947	97 816
	Mattvätt/Hyrmattor	62 858	45 727
	Hissbesiktning	11 005	10 505
	Myndighetstillsyn	3 390	2 220
	Gemensamma utrymmen	42 993	2 249
	Gård	894	0
	Serviceavtal	7 982	32 153
	Förbrukningsmateriel	34 640	29 561
	Brandskydd	0	1 470
		714 871	723 277
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 014	14 333
	Hyreslägenheter	6 522	7 484
	Brf Lägenheter	44 487	5 151
	Lokaler	36 902	0
	Förskola	13 773	42 451
	Gemensamma utrymmen	36 618	0
	Tvättstuga	42 852	7 441
	Entré/trapphus	5 991	14 108
	Lås	7 314	7 649
	Installationer	1 506	0
	VVS	35 539	26 145
	Värmeanläggning/undercentral	6 094	54 096
	Ventilation	104 564	48 670
	Elinstallationer	11 584	14 445
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 336	0
	Hiss	76 687	28 825
	Fasad	2 769	0
	Balkonger/altaner	872	0
	Mark/gård/utemiljö	10 933	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 328	3 449
	Vattenskada	0	56 732
		477 682	330 978
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	1 014 509	74 246
	Lokaler	310 605	0
	Entré/trapphus	36 181	0
	Hiss	69 593	0
	Tak	0	693 300
	Fasad	2 769	0
	Fönster	0	404 444
	Mark/gård/utemiljö	0	29 475
		1 433 656	1 201 464
	Taxebundna kostnader		
	El	708 564	641 880
	Värme	1 005 496	863 610
	Vatten	238 810	228 782
	Sophämtning/renhållning	213 738	194 343
	Grovsopor	17 594	10 461
		2 184 202	1 939 075

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	135 138	131 200
	Samfällighetsavgift	594 530	670 659
	Kabel-TV	103 913	103 697
	Bredband	192 688	192 688
		1 026 269	1 098 244
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	312 385	280 001
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 149 065	5 573 039
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	931	1 363
	Medlemsinformation	0	2 541
	Tele- och datakommunikation	24 935	18 587
	Juridiska åtgärder	75 820	27 747
	Inkassering avgift/hyra	5 258	10 717
	Revisionsarvode extern revisor	19 581	19 478
	Föreningskostnader	48 717	44 746
	Förvaltningsarvode	637 325	694 340
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 027
	Administration	21 715	29 160
	Korttidsinventarier	7 989	65 287
	Konsultarvode	194 229	71 218
	Föreningsavgifter	4 994	4 910
		1 041 495	996 119
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	187 000	182 000
	Sociala kostnader	51 978	50 105
		238 978	232 105
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	711 746	711 746
	Förbättringar	291 376	291 376
	Inventarier	4 588	4 588
		1 007 710	1 007 710

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 165 904	209 165 904
	Utgående anskaffningsvärde	209 165 904	209 165 904
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 577 174	-12 574 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 003 122	-1 003 122
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 580 296	-13 577 174
	Planenligt restvärde vid årets slut	194 585 609	195 588 730
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 882 037	61 882 037
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	121 200 000	121 200 000
	Taxeringsvärde mark	169 000 000	169 000 000
		290 200 000	290 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	273 000 000	273 000 000
	Lokaler	17 200 000	17 200 000
		290 200 000	290 200 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	435 661	435 661
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	435 661	435 661
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-421 895	-417 307
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 588	-4 588
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-426 483	-421 895
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 178	13 766
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	312 034	304 510
	Klientmedel hos SBC	6 726 619	5 634 927
	Inkasso	0	850
	Fordringar	2 884	0
		7 041 537	5 940 287

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		4 910 252	5 130 134
	Reservering enligt stadgar		870 600	740 681
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 201 464	-960 563
	Vid årets slut		4 579 388	4 910 252

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	1,430 %	5 000 000	10 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		5 000 000	10 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			5 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar		82 500 000	82 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Ränta		2 483	3 733
	Avgifter och hyror		850 949	833 982
			853 432	837 715

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT	
	Från 1 april 2019 har avgiften för garageplatser höjts med 150 kr/plats och månad för att bekosta kommande renovering av garaget.	

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15/4 2019



Anne Blomquist
Ledamot



Sören Fredriksson
Ledamot



Theodor Hugosson
Ledamot



Carin Lindstedt
Ledamot



Rasmus Lindstedt
Ledamot



Ann Wennerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2019
Mazars SET



Bo Jonsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm
Org. nr 769603-9903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på 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 Svea Artilleri 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 Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm 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 trygghetssätt.

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 26 april 2019



Bo Jonsson
Auktoriserad revisor