

Årsredovisning 2018
Brf Rörstrand 29-37

Styrelsen för BRF Rörstrand 29-37, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta förening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs på ordinarie årsstämma 2017 och på extra årsstämma den 2 november 2017.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8, 9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätter. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 113 lägenheter, tio lokaler och fyra hyreslägenheter. Dessutom finns 26 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå

14 st 1 rum och kök

56 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

1 st 7 rum och kök

Total bostadsyta: 8074 kvm

Total lokalyta: 2300 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-23 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Christer Andersson, ordförande

Håkan Andréasson

Stina Brockman

Anders Dahlin

Karin Victorin

Suppleant

Stefan Henriksson

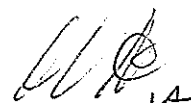
Revisorer

Anna Lemmel, auktoriserad revisor Grant Thornton

Margaretha Hertelius, förtroendevald revisor

Bertel Andrén revisorssuppleant

~
dA



Valberedning

Ylva Löf
Karin Dufwa
Björn Johansson

Under perioden har 9 (12) överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat fyra andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning. Lägenhetsförteckningen hanteras av Storholmen Förvaltning.

Stefan Methner (boende i 33A) är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverka på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete erhållit 21 000 kr/månad exklusive sociala avgifter.

Fastighetens tekniska status

Sedan huset köptes av Skandia år 2000 har följande större renoveringar och investeringar genomförts:

- Renovering av fasader och ytterfönster
- Omläggning av två gårdar
- Omläggning av tak
- Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar
- Byte av el-stammar
- Balkonger mot innergården (fönstren sparade)
- Reparation av en del av fasaden mot innergården.
- Ny dörröppnare mot innergården
- Stadsnät för internet har installerats i fastigheten. Stockholms Kommun står för kostnaden.
- Ny uppvärmning av stuprör
- Reparation av tätskikt på Kungsbalkongerna
- Stenramp för barnvagnar i 31:ans uppgång
- Nytt expansionskärl i källaren för fjärrvärme
- Utrymningsvägar och utrymningsdörrar i nedre garaget
- Nya ventiler och delvis nya rör som har med fastighetens uppvärmning och avlopp att göra
- Steg ett i en behandling av insidan av befintliga rör i värmesystemet inledd
- Reparation av delar av fasaden
- Diverse plåtarbeten såsom fönsterbleck, skyddsplåtar på fasaden och stuprör
- Målning av de stora fönstren mot garaget
- Renovering och målning av fönster i tvättstugan
- Renovering av 3 stora vindsfönster

~
CA

UPA

Översyn och kartläggning av skador på fasaden
Översyn och kartläggning av fastighetens samtliga fönster
Ett antal tätningsarbeten har genomförts med hittills lyckat resultat. Gäller både lokaler och fasad.
Filterkorgar installerade i tvättstugan

2016

En ny hiss har installerats i uppgång 29. Den enda hissen med en röst som talar om vilket plan man anländer till.

Renovering av resterande fönster i uppgång 35 är slutfört.

Renovering av fönster/dörrar i 33A och 33B har också slutförts. Det betyder att allt går enligt underhållsplanen. Resterande uppgångar, 2931, gjordes under 2016. Det som sedan återstår är en del dörrar på vädringsbalkonger och dörrar ut mot innergården.

Den stora lokalen (Porslinsfabriken) är uthyrd och kommer användas till utställning/försäljning av exklusiva möbler. Även en del foto och konstutställningar kan äga rum.

Vår konstnär Torsten Jurell, som hyrde en av lokalerna som nu ska bli lägenhet, har fått ny lokal inom fastigheten.

En ny terrass har byggts högst upp i 33B och därmed har hela det planet ett enhetligt utseende ut mot innergården.

Vi har fått delvis ny numrering på en del av ingångarna till lokaler med in/utgång mot gatan. 39, 39A, 39B och 39C. Anledningen till indelningen beror på att det runda garaget har nr. 41.

Ett flertal byggmöten har hållits för de nya lägenheterna där planering för färger, belysning, golvmaterial och dörrar har genomförts i samarbete med projektledaren, PKH AB.

Byggstarten fördröjdes med två månader på grund av att Fortum tog lång tid på sig att flytta en el-servis. Föreningen byggde om tre lokaler till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan 31 A.

Föreningen tecknade avtal med en ny bredbandsleverantör, Stockholms Stadsnät. I och med detta erbjuder Föreningen ett fibernätverk på 7001000 Mbit/sek.

En stor översyn av byggnadens brandskydd genomfördes under året. Utrymningsvägar har markerats med skyltar och brandutrustning samt larm har installerats enligt de nya obligatoriska regler som gäller för byggnader i innerstaden.

Föreningens hemsida gjordes om för större tillgänglighet och mer innehåll.

Innergårdens problem med förhöjningar i ytskiktet har noggrant undersökts. En del av gården har bilats upp för att undersöka konstruktionen. I samband med detta framkom att innergården från början är felkonstruerad. Ytterligare åtgärder måste vidtagas och denna utgift kommer att drabba Föreningen eftersom garantin har gått ut.

I samband med byggnation av nya lägenheter byggdes en ny brandsluss nere i garaget.

Utrymningskorridor och trappa från de nya lägenheterna målades.

Utvändiga portar målades om i en mörkare nyans som bättre stämmer överens med byggnadens övriga färgsättning.

Alla lokaler med ingång från Rörstrandsgatan fick ventilation installerad.

2017

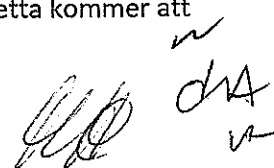
Ett omfattande arbete med ventilationssystemet innebärande bl a installation av nya frånluftsventiler i fönster och balkongdörrar samt sotning av frånluftsventiler. Byggnaden har härmed fått OVK godkänt.

Ett elektroniskt bokningssystem för tvättstugan har tagits i bruk.

Lokalkontrakt har sagts upp för omförhandling.

Värmecentralen har justerats ytterligare för att få så jämn värme som möjligt i byggnaden. Ytterligare arbete med detta återstår.

Ett flertal ventiler för varm- och kallvatten har bytts ut vilket gör att vi kan stänga av delar av vattensystemet vid reparation istället för hela byggnadens system. Arbetet med detta kommer att



fortsätta under 2018.

Planering av sopsortering har påbörjats av den arbetsgrupp som bildades efter en motion på årsstämman.

Skötseln av gården har tagits över av Söderqvist och Klang som bor i 37:an.

2018

Arbete med utbyte av ventiler för varm- och kallvatten vilket gör att vi kan stänga av delar av vattensystemet vid reparation istället för hela byggnadens system. Detta arbetet påbörjades under 2017 och har slutförts under 2018. Ett projekt för planering av sopsortering har genomförts med hjälp av den arbetsgrupp som bildades efter en motion på årsstämman 2018. Detta innebär att föreningen säljer delar av sitt avfall till Stockholms stad. Vi bidrar därmed till en bättre miljö och att våra kostnader för sophantering minskar.

Gallergrindar mot järnvägen har bytts ut för att få ett godkänt brandskydd.

Reparation av innergården har påbörjats. Vår förvaltare har engagerats som projektledare i detta omfattande arbete. I samband med detta har också den grupp som tillsats för att planera utsmyckning av gården påbörjat sitt arbete.

Diskussioner har påbörjats avseende utvärdering av ett kompletterande energisystem som t ex bergvärme och solenergi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Reparationen av innergården har slutförts och beräknas slutbesiktigast under våren 2019. Den totala utgiften för detta, inklusive ny utsmyckning av innergården, uppgick till 5 661 tkr. Denna investering skrivs i allt väsentligt av på 45 år. För finansiering av detta har ett lån på 2 500 tkr upptagits.

Ett nytt avtal har ingåtts med Com Hem innebärande att alla boende erhåller digital TV enligt ett standardavtal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga, enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 2300 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

~
ds


VA

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi

Kostnader för drift och skötsel samt underhåll och reparationer är något lägre än föregående år. Detta kombinerat med något högre intäkter gör att årets resultat före ned- och avskrivningar är 340 tkr bättre än föregående år.

Förutom sedvanliga avskrivningar har årets resultat belastats med en nedskrivning på 1 235 tkr. Detta avser den oavskrivna delen av tidigare års ombyggnad av innergården.

I årsbokslutet föreslår styrelsen att reparationsfonden används för att täcka upp större delen av årets reparationer.

På grund av de nya avskrivningsreglerna på byggnader blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta är med en likviditetsanalys enligt nedan.

Nyckeltal per kvm i kr	Brf Rörstrand 29-37 (2018)	Närliggande föreningar* (2017)
Belåning	551	3000
Avgiftsnivå	253	525
Kassaflöde	599	140
Rörelsekostnader	427	590

*uppgifter från allabrf.se.
(allabrf.se har även gett föreningen
högsta ekonomiska betyg A++.)

~
CIA

VA

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	3 370 211	8 434 778
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 494 033	6 422 660
Finansiella intäkter	157	189
Ökning av långfristiga skulder	2 500 000	-
Ökning av kortfristiga skulder	1759611	-
	10 753 801	6 422 849
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 444 419	4 699 912
Finansiella kostnader	25 888	45 833
Investeringar	4 871 731	625 139
Ökning av kortfristiga fordringar	73 727	15 041
Minskning av långfristiga skulder	-	5 999 944
Minskning av kortfristiga skulder	-	101 547
	9 415 765	11 487 416
Likvida medel vid årets slut	4 708 247	3 370 211
Årets förändring av likvida medel	1 338 036	-5 064 567

n
ds

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 494,0	6 423,0	6 278,0	5 864,0	6 359,0
Res efter fin.poster	-1 333,0	-428,0	-1 304,0	-1 134,0	-248,0
Reservering yttre rep. fond	613,0	613,0	613,0	613,0	613,0
Saldo yttre rep fond	10 323,0	10 672,0	11 835,0	12 914,0	12 301,0
Kassalikviditet %	139,0	212,0	490,0	447,0	337,0
Soliditet %	94,0	97,0	92,0	90,0	90,0
Genomsnittlig skuldränta %	0,4	1,4	0,8	0,9	2,6

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 629 138	10 671 810	26 161 732	384 740	-427 960	135 419 460
lansspråktagande yttre fond		-962 000		962 000		0
Disposition av föregående års resultat:		613 200		-1 041 160	427 960	0
Årets resultat					-1 332 565	-1 332 565
Belopp vid årets utgång	98 629 138	10 323 010	26 161 732	305 580	-1 332 565	134 086 895

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	305 580
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-613 200
Årets resultat	-1 332 565
	-1 640 185

Behandlas så att	
lansspråktagande fond för yttre underhåll	655 000
I ny räkning överföres	-2 295 185
	-1 640 185

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

W
AA

W
AA

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 494 033 6 494 033	6 422 660 6 422 660
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 224 726	-3 509 267
Förvaltningskostnader	3	-334 276	-297 329
Fastighetsavgift/skatt		-417 158	-419 910
Arvoden och löner	4	-364 454	-417 373
Föreningens övriga kostnader		-103 805	-56 033
		-4 444 419	-4 699 912
Driftnetto		2 049 614	1 722 748
Föreningens avskrivningar/nedskrivningar			
Avskrivningar/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-3 356 447	-2 105 065
Resultat efter avskrivningar/nedskrivningar		-1 306 833	-382 317
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 888	-45 833
		-25 731	-45 644
Resultat efter finansiella poster		-1 332 564	-427 961
Resultat före skatt		-1 332 564	-427 961
Årets resultat		-1 332 565	-427 960

✓
CHA

✓
VA

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

138 318 876

136 803 592

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 138

6 630

Övriga fordringar

96 684

17 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 033

84 528

182 855

109 129

Kassa och bank

4 708 247

3 370 211

Summa omsättningstillgångar

4 891 102

3 479 340

SUMMA TILLGÅNGAR

143 209 978

140 282 932

✓
OH

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

124 790 870

124 790 870

Fond för yttre underhåll

10 323 010

10 671 810

135 113 880

135 462 680

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

305 580

384 740

Årets resultat

-1 332 565

-427 960

-1 026 985

-43 220

Summa eget kapital

134 086 895

135 419 460

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

5 725 056

3 225 056

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 371 362

290 277

Aktuella skatteskulder

87 427

186 941

Övriga skulder

113 972

178 790

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

825 266

982 408

Summa kortfristiga skulder

3 398 027

1 638 416

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 209 978

140 282 932

✓
DA

UP
✓

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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, komponentuppdelat 1,36-8,45 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	2 624 868	2 624 868
Hyror	3 826 034	3 689 101
Övriga intäkter	43 131	108 691
	6 494 033	6 422 660

Handwritten signatures and initials:
~
JA A
U E

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Driftkostnader	2 234 590	2 155 001
Skötselkostnader	334 316	392 013
Reparationskostnader	655 821	962 253
	3 224 727	3 509 267

Not 3 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	92 994	90 762
Förvaltningskostnader	241 282	206 567
	334 276	297 329

Not 4 Löner och arvoden

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	27 500	35 000
Sociala avgifter arvoden	7 702	8 964
Arvode extern revisor	36 026	38 381
Gratifikationer	0	37 000
Löner till anställda	252 000	252 000
	323 228	371 345
Sociala avgifter löner och arvoden	41 226	46 028
	41 226	46 028
Totala löner, arvoden och sociala kostnader	364 454	417 373

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader komponentuppdelat	1,36 - 8,45 %

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2018	2017
Byggnader, renoveringar/underhåll	3 356 447	2 105 065
	3 356 447	2 105 065

Handwritten signatures and initials.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 609 682	100 984 544
Mark	50 379 322	50 379 322
Anskaffningar/omklassificering	4 871 731	625 139
Utrangering	-1 764 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 095 860	151 989 005
Ingående avskrivningar	-15 185 412	-13 080 347
Utrangering	529 467	0
Årets avskrivningar	-2 121 039	-2 105 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 776 984	-15 185 412
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	138 318 876	136 803 593
Taxeringsvärden byggnader	86 400 000	86 400 000
Taxeringsvärden mark	159 600 000	159 600 000
	246 000 000	246 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 30812395	0,93	2019-03-20	3 225 056	3 225 056
SEB 42553719	0,82	2019-03-20	2 500 000	0
			5 725 056	3 225 056
Varav kortfristig del			0	0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5,7 mkr

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	38 500 000	38 500 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	5 000 000	5 000 000
	43 500 000	43 500 000

Handwritten signature and initials

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 610	367
Förutbetalda avgifter/hyror	552 508	699 145
Övriga interimsskulder	245 548	257 296
Beräknat arvode revision	25 600	25 600
	825 266	982 408

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Se avsnitt i förvaltningsberättelsen sida 4.

n
da

[Handwritten signature]

Stockholm den 20 / 3 2019



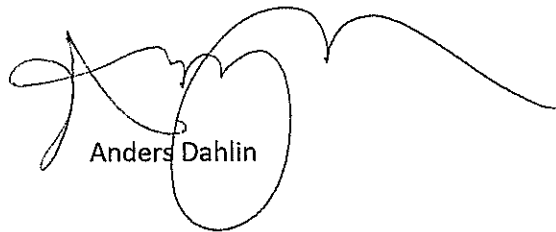
Christer Andersson



Håkan Andréasson



Stina Brockman

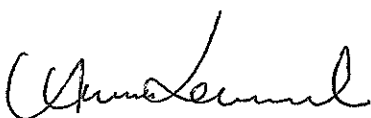


Anders Dahlin



Karin Victorin

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 / 4 2019



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37
Org.nr. 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns 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 misstag. 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 uppträcka 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 uppträcka 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, förfälskning, 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 den auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 10 april 2019



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius

Förtroendevald revisor