

Årsredovisning för
Brf Obligationen 2
769629-2551

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

u

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Obligationen 2, i Stockholms kommun, förvärvades 2015-06-18. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 40-50.

Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1971. Till föreningen hör även 6 parkeringsplatser som samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår per 2018-12-31 till 117 900 kr vilket erläggs årligen och avtalet löper t.o.m 2025-01-01.

Byggnadsytan uppgår till 2 235 kvm, varav 1 728 kvm utgör lägenhetsyta och 78 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen hade vid årets slut 2 lokaler (ej uthyrda) samt två extraförråd uthyrda till medlemmar.

M

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används tillsammans med den underhållsplan som styrelsen beställt av företaget Sustend, som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Fastighetsägarna AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan intygades 2015-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-14.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets början till 47 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är således 49.

Under året har 7 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster. Hyran höjdes med 2% i slutet av året efter förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2018, under föregående års styrelse, skedde mest löpande arbete och förberedelser rörande den upplåtelse av hyresrätt som skedde senare under året.

Kvartal 2 och framåt, under den nyvalda styrelsen, har inneburit aktivt arbete med den underhållsplan som företaget Sustend sammanställde under hösten 2017.

Det har bl.a. inneburit renovering av ett frånluftsaggregat (ovanför port 40) vilket förbättrat ventilationen i huset. Vidare har den gamla bokningstavlan (med låsklacker) till tvättstugan bytts ut till ett modernt digitalt system med blipp. Med ökad tillgänglighet som följd. Bokning av tid görs numera online eller via den digitala tavlan.

Vidare har styrelsen tagit beslut om att gemensamt handla upp elen i fastigheten. Dvs att varje enskilt hushåll inte skall teckna sitt eget elavtal, utan att föreningen istället tecknar ett gemensamt. Elförbrukningen fortsätter dock att mätas på hushållsnivå och faktureras retroaktivt via månadsavierna. Målet är att sänka elkostnaderna för hushållen. Processen är påbörjad och arbetet bör komma igång i början på 2019.

Styrelsen har även sett över säkerheten i fastigheten och därför bokat in en gasledningsbesiktning av hela fastigheten och alla lägenheter (inkl. dom med pluggad gas). Denna kommer att äga rum i början på 2019.

Vidare har styrelsen även genomfört en brandskyddsbesiktning för att se över brandskyddet i fastigheten. Som följd av detta köptes brandvarnare in till alla boende samt till tvättstuga och styrelserum.

Rörande ekonomin så har det skett 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

M

Vinsten från denna försäljning har använts för att amortera av 10% vardera på de två låsta lånen (totalt 1.2 miljoner kr). Detta eftersom amorteringar under 10% är avgiftsfria. Följaktligen har föreningens belåningsgrad sjunkit.

Styrelsen har även tagit tag i förhandlingar om årliga hyreshöjningar då detta missats tidigare år. Så i år initierade styrelsen förhandlingar med Hyresgästföreningen vilket genererade en hyreshöjning på 2%.

I övrigt är den största ekonomiska förändringen under året att styrelsen valt att byta ekonomisk och teknisk förvaltare till SCB. Bakgrunden till detta är främst ett missnöje med nuvarande tekniska förvaltare (Energibevakning) men valet drevs även av nyttan med att ha all förvaltning under samma tak. Vidare erbjuder SCB långt mer kvalitativ förvaltning (framför allt teknisk) för pengarna än tidigare förvaltare. Styrelsen upplever även att det stundtals varit svårt att få det stöd som efterfrågats från de ekonomiska förvaltarna.

Händelser efter räkenskapsåret

Då föreningen fick in extra kapital från upplåtelsen från hyresrätt till bostadsrätt har styrelsen valt att göra ytterligare en amortering på de två låsta lånen om totalt 1.2 miljoner kr. Således ser de ekonomiska nyckeltalen i skrivande stund ut som följer:

Lån	14 298 568 kr
Genomsnittlig skuldränta	1,67%
Belåningsgrad	8 275 kr/kvm
Avgift	723 kr/kvm

*Alla siffror per 2019-04-01.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till årsstämman 2018-05-02:

Blazo Begenisic	Ordförande
Lars Thurberg	Kassör
Kim Öberg	Ledamot

Sedan årsstämman 2018-05-02:

Kim Öberg	Ordförande
Filip Garcia	Kassör
Nike Ringman	Ledamot
Sara Sundin	Ledamot
Rikard Andersson	Ledamot

Valberedningen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:
Kung Alexander Moberg
Lars Thurberg

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen, ordförande och kassör.

Årsavgiften har styrelsen beslutat ska följa den ekonomiska planen. I januari höjdes avgiften med 7,5%, för att i bekväm takt kunna lägga undan pengar till framtida renoveringar, enligt den framtagna underhållsplanen. För närvarande planeras ingen ytterligare höjning av avgiften.

Månadsavgiften för en 2:a i föreningen uppgår i skrivande stund till 2 958 kr exkl. det obligatoriska tillägget på 132 kr/mån för 100/100 Mbps bredband via Telia.



Vidare ingår kabel-TV (analogt grundutbud via ComHem), värme och vatten i månadsavgiften.

Föreningen tillämpar enhetsmätning för el och individuell förbrukning debiteras retroaktivt via månadsavierna.

Renoveringar och investeringar

Genomförda renoveringar/investeringar:

1997-1998 Stambyte och omgjutning av balkongplattor
1997 Renovering av el-stigar
1998 Takbyte
2016 Installation av 3-fas
2016 Byte till treglasfönster
2017 Upphandling av kollektivt bredband (fiber) från Telia
2018 Installation av digitalt bokningssystem till tvättstugan
2018 Byte av frånluftsfläkt ovanför port 40
2018 Kollektiv upphandling av el (beslut)

För närvarande finns inga övriga planerade renoveringar. Hösten 2017 tog föreningen in en extern besiktningsfirma (Sustend) som upprättade en långsiktig underhållsplan. Det är denna styrelsen aktivt jobbar med som underlag inför eventuella framtida renoveringar

Ekonomiska nyckeltal*

Lån	15 498 568 kr
Genomsnittlig skuldränta	1,67%
Belåningsgrad	8 969 kr/kvm
Avgift	723 kr/kvm

*Alla siffror per 2018-12-31.

Jämförbar nybildad förening i området har en avgift på ca 800-850 kr/kvm.

Vidare genomfördes bytet till kollektivt upphandlad el, vilket betyder att föreningen nu står för elavtalet och upphandlingen. Styrelsen genomförde i samband med detta en omförhandling av sitt elabonnemang vilket sänkte elpriset per kWh.

Även gasbesiktningen genomfördes som planerat i januari och med goda resultat. Endast en lägenhet fick backning. Allt annat såg exemplariskt ut enligt besiktningsmannen.

Föreningen genomförde även en lyckad vårstädning i april, under vilken sopkärnen skurades rena inför inoljning (finns med i underhållsplanen) och cykelförrådet rensades ut. Tack alla ni som deltog!

M

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 548	1 443	1 445	788
Resultat efter fin. poster (tkr)	-555	-412	-2 340	-179
Soliditet	76,9%	74,5%	74,7%	75,3%

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 676 147	13 005	168 678	-2 687 220	-412 256	50 758 353

Resultatdisposition enligt stämman

Reservering till yttre fond			88 026	-88 026		
Balanseras i ny räkning				-412 256	412 256	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 549 705	1 150 295				2 700 000
Årets resultat					-555 012	-555 012
Belopp vid årets utgång	55 225 852	1 163 300	256 704	-3 187 502	-555 012	52 903 341

M

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 187 502
Årets resultat	-555 012
Totalt	-3 742 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	161 606
Balanseras i ny räkning	-3 700 909
Summa	-3 742 515

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 548 310	1 432 525
Summa rörelseintäkter		1 548 310	1 432 525
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 165 369	-877 724
Övriga externa kostnader	4	-78 380	-104 188
Personalkostnader och arvoden	5	-103 822	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 911	-465 911
Summa rörelsekostnader		-1 813 482	-1 552 959
Rörelseresultat		-265 172	-120 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 886	-291 873
Summa finansiella poster		-289 840	-291 822
Resultat efter finansiella poster		-555 012	-412 256
Resultat före skatt		-555 012	-412 256
Årets resultat		-555 012	-412 256

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 608 065	67 073 976
Pågående nyanläggningar		6 325	6 325
Summa materiella anläggningstillgångar		66 614 390	67 080 301
Summa anläggningstillgångar		66 614 390	67 080 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 025	7 983
Övriga fordringar		57 932	3 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 566	46 236
Summa kortfristiga fordringar		118 523	58 128
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		2 093 954	951 652
Summa kassa och bank		2 093 954	951 652
Summa omsättningstillgångar		2 212 477	1 009 780
SUMMA TILLGÅNGAR		68 826 867	68 090 081

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 389 152	53 689 152
Fond för yttre underhåll		256 704	168 678
Summa bundet eget kapital		56 645 856	53 857 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 187 503	-2 687 220
Årets resultat		-555 012	-412 256
Summa fritt eget kapital		-3 742 515	-3 099 476
Summa eget kapital		52 903 341	50 758 354
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 306 568	16 698 568
Summa långfristiga skulder		15 306 568	16 698 568
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	192 000	192 000
Leverantörsskulder		78 601	97 988
Skatteskulder		108 920	106 160
Övriga skulder		-60	24 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 497	212 468
Summa kortfristiga skulder		616 958	633 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 826 867	68 090 081

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

W

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 237 034	1 138 054
Hyror	298 237	278 591
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 950	15 880
Övriga hyresintäkter	89	-
	<u>1 548 310</u>	<u>1 432 525</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	48 960	47 628
Städning	42 559	45 021
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 473	-
Snöröjning	1 125	1 719
Reparationer	37 314	14 812
EI	57 423	52 235
Uppvärmning	324 624	329 344
Vatten	42 877	32 909
Sophämtning	50 355	44 668
Försäkringspremie	25 658	24 226
Tomträttsavgäld	117 900	117 900
Fastighetsavgift bostäder	53 480	52 600
Fastighetsskatt lokaler	1 420	1 420
Övriga fastighetskostnader	3 975	3 026
Kabel-tv/Bredband/IT	75 043	28 500
Förvaltningsarvode ekonomi	60 952	60 712
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	1 231
Panter och överlåtelser	10 920	14 306
Övriga externa tjänster	12 767	5 467
	<u>1 003 763</u>	<u>877 724</u>
Underhåll		
Bostäder	6 800	-
EI	113 700	-
Lås	41 106	-
	<u>1 165 369</u>	<u>877 724</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 165 369	877 724

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	99	-
Konsultarvode	56 031	80 875
Revisionarvode	22 250	23 313
Summa	<u>78 380</u>	<u>104 188</u>

M

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	79 000	80 000
Sociala kostnader	<u>24 822</u>	<u>25 136</u>
	103 822	105 136

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	46 590 835	46 590 835
-Mark	<u>21 784 000</u>	<u>21 784 000</u>
	68 374 835	68 374 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 300 859	-834 948
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-465 911</u>	<u>-465 911</u>
	-1 766 770	-1 300 859
Redovisat värde vid årets slut	<u>66 608 065</u>	<u>67 073 976</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 342 000	20 342 000
Mark	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
	29 342 000	29 342 000
Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	<u>142 000</u>	<u>142 000</u>
	29 342 000	29 342 000

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	1 344 644	325 910
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>749 310</u>	<u>625 742</u>
Summa	2 093 954	951 652

M

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>
Stadshypotek		0,95%	4 698 568	-192 000	4 890 568
Stadshypotek	2020-06-30	1,65%	5 400 000	-600 000	6 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	2,41%	5 400 000	-600 000	6 000 000
			15 498 568		16 890 568
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-192 000</u>		<u>-192 000</u>
			15 306 568		16 698 568

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M

Underskrifter

Stockholm 2019-04-27



Kim Öberg



Rikard Andersson



Nike Ringman



Filip Garcia



Sara Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-30

Adeco



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Obligationen 2
Org.nr. 769629-2551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Obligationen 2 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

M

- 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.

M

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 Brf Obligationen 2 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisions sed 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 30 april 2019


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR