



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Svea Artilleri 5 i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 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 2015 och 2045.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Starrbäcken.

Styrelsen

Klas Håkan Bäckman	Ledamot
Malin Birgitta Ekstrand	Ledamot
Anders Lennart Häregård	Ledamot
Carl Esbjörn Larsson	Ledamot
Johan Björn Lennberg Sporre	Ledamot
Per Daniel Mälsjö	Ledamot
Johan Eric Ingerson Sandström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Pålsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Christel Power Castwall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

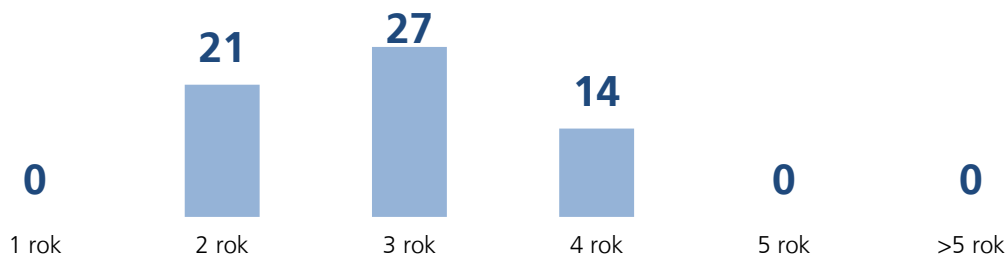
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 589 m², varav 5 059 m² utgör lägenhetsyta och 530 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 m ²	2020
Kontor	95 m ²	2020

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Starrbäckssängens
garagesamfällighet GA:1
Starrbäckens sopsugssamfällighet
GA:2
Undercentral för fjärrvärme och
tappvatten
Starrbäckens samfällighet GA:2

Elcentral A1

Utrymme för grovsopor

Starrbäckens garagesamfällighet
GA:5
Fontänens Samfällighetsförening

Kommentar

30 P-platser. Andelstal 8,8 %.
Värms delvis av SA5.
Samägt av samtliga berörda
fastigheter. Andelstal 4,6%.
SA5 samäger med MHS-Bostäder
och Brf Ekern.
Gemensam skötsel av grönytor i
Starrbäckssängen. Andelstal 7,46%
GA: 1 abonnerar på mätare för
garagebelysningen
Delas med Starrbäckens 1. SA5
betalar 36% av kostnaden.
Förvaltar infarter och ramper till
garage
Fontän med omgivande grönytor i
Starrbäckssängen. Andelstal 7,46%

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK av förskola	2018	Initierad 2017 (vart tredje år)
Omläggning stenbeläggning gård	2018	
Byte av portlås-system	2017	
Stamspolning	2016	Högtrycksspolning av stickledning och köksstammar.
Uppgradering av värmecentral	2014 - 2015	
Byte av stuprör och hängrännor	2014 - 2015	
Målning av fönsterbleck	2014	
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2014 - 2015	Var sjätte år
Lagning av sprickor i fasaden	2014 - 2015	
Hissar i fastigheten	2009 - 2015	Uppgradering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning fasadsprickor	2019	
Lagning hängrännor	2019	
Belysning gård	2019	
Kompl målning av fönsterbleck	2019	
Stamspolning	2020	Regelbundet
Tvättstuga	2021/2022	Inköp nya maskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetuppkoppling, gruppavtal	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (med vidarefakturerings av 31,6% till MHS bostäder)
Elenergi	Ellevio AB (vidarefakturerings till MHS bostäder för drift av värmepump)
Kallvatten	Stockholm Vatten (med vidarefakturerings av 47,4% till Brf Ekern samt 16,6% till MHS bostäder)
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Drift & Underhåll	Valvet Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning & skötsel av fastighetens inre miljö	Städpulsen AB
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning, grovsopor	Ragnsells (med vidarefakturerings av 64 % till Starrbäcken 1)
Takskottning	ABC-Gruppen, fast avtal inkl. besiktning och bevakning.
Integrerat nyckelsystem	Säkerhetsintegrering AB
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Övervakning och service av värmepump	Energikomfort AB
Sopsug/sophantering/återvinning	YIT
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	RIBA
Uppvärmning av garage	Vidarefaktureras Starrbäckängens Garagesamfällighet.
Trädgårdsskötsel och skottning	IT-underhåll Stockholm AB

Föreningens ekonomi

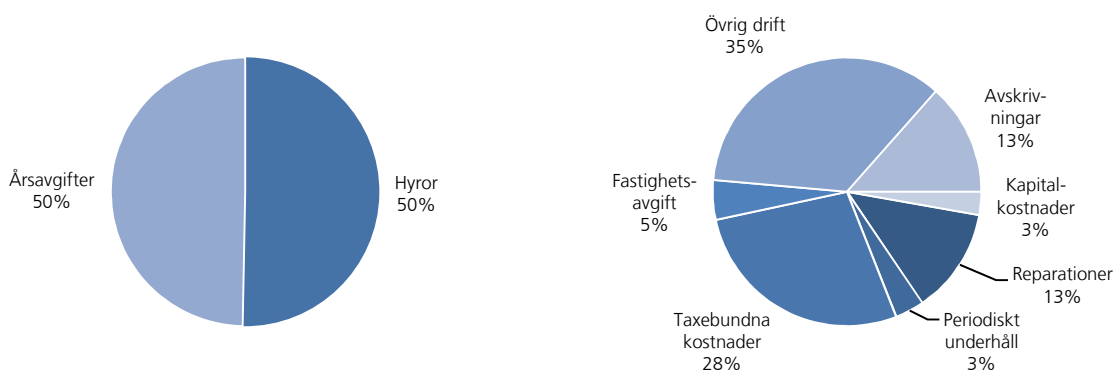
Föreningens ekonomi är mycket god. Hyreshöjningar för uthyrda lokaler samt låga räntor har bidragit till ett betydande positivt resultat.

Styrelsen beslutade därför om en avgiftsfri månad under 2018 för medlemmarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 836 992	5 095 868
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 834 412	3 579 176
Finansiella intäkter	15 101	12 197
Minskning kortfristiga fordringar	0	111 410
Ökning av kortfristiga skulder	43 962	0
	3 893 474	3 702 783
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 048 485	2 505 082
Finansiella kostnader	102 826	80 858
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	313 581
Ökning av kortfristiga fordringar	878	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 140
	3 152 189	2 961 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 578 277	5 836 992
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	741 285	741 123

*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

Under 2018 har 6 bostadsrätter bytt ägare. Vi hälsar de nya bostadsrättsinnehavarna varmt välkomna till föreningen och hoppas att de kommer att trivas i bra i sina lägenheter.

Föreningen har haft två städdagar under året med god uppslutning. Föreningen fyllde tio år och detta firades med tårta.

Nya fina utemöbler införskaffades till gården. Vår gård har på ett föredömligt sätt skötts av Eva Karlsson som ständigt ser till att rabatter är fina. Vi har även beslutat att byta leverantör av trädgårdstjänster till IT Underhåll Stockholm AB.

Vi har under hösten lagat stenbeläggningen på flera platser runt fastigheterna för ökad säkerhet och trivsel. Utöver detta har det varit löpande underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	414	414	414	472
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 468	1 229	1 197	1 391
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 583	4 583	4 583	6 984
Elkostnad/m ² totalyta	44	40	38	37
Värmekostnad/m ² totalyta	86	75	85	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	32	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	14	21	50
Soliditet (%)	87	87	87	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	521	245	198
Nettoomsättning (tkr)	3 816	3 579	3 536	4 006

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 059 m² bostäder och 530 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	131 518 653	0	0	131 518 653
Upplåtelseavgifter	14 665 196	0	0	14 665 196
Fond för yttre underhåll	2 214 060	247 414	0	1 966 646
S:a bundet eget kapital	148 397 909	247 414	0	148 150 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 805 552	-247 414	521 075	2 531 891
Årets resultat	207 310	207 310	-521 075	521 075
S:a fritt eget kapital	3 012 862	-40 104	0	3 052 966
S:a eget kapital	151 410 771	207 310	0	151 203 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	207 310
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 052 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-247 414</u>
summa balanserat resultat	3 012 862

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>3 012 862</u>
----------------------------------	-------------------------

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	3 815 937	3 579 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 475	4
Summa rörelseintäkter		3 834 412	3 579 176
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 743 342	-2 219 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 540	-177 228
Personalkostnader	Not 6	-117 602	-108 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 892	-484 359
Summa rörelsekostnader		-3 539 376	-2 989 440
RÖRELSERESULTAT		295 035	589 736
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 101	12 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 826	-80 858
Summa finansiella poster		-87 725	-68 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 310	521 075
ÅRETS RESULTAT		207 310	521 075

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	166 562 219	167 053 111
Summa materiella anläggningstillgångar	166 562 219	167 053 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	166 562 219	167 053 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 494	2 253
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 611 652	1 885 247
Summa kortfristiga fordringar	2 616 146	1 887 500
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 018 182	4 004 666
Summa kassa och bank	4 018 182	4 004 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 634 329	5 892 166
SUMMA TILLGÅNGAR	173 196 548	172 945 276

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 183 849	146 183 849
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 214 060	1 966 646
Summa bundet eget kapital		148 397 909	148 150 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 805 552	2 531 891
Årets resultat		207 310	521 075
Summa fritt eget kapital		3 012 862	3 052 966
SUMMA EGET KAPITAL		151 410 771	151 203 461
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	21 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		434 295	192 326
Övriga skulder		36 467	38 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	315 015	511 005
Summa kortfristiga skulder		785 777	741 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 196 548	172 945 276

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	200 år	200 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 897 190	1 897 190
Hyror bostäder	328 781	328 591
Hyror lokaler momspliktiga	206 097	673 422
Hyror lokaler	943 333	235 833
Hyror parkering	12 000	12 000
Hyror garage	428 400	432 000
Öresutjämning	136	136
	3 815 937	3 579 172

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	18 400	0
Övriga intäkter	75	4
	18 475	4

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	96 902	93 664
	Fastighetsskötsel beställning	3 116	5 239
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 366	91 331
	Fastighetsskötsel gård beställning	53 106	23 138
	Snöröjning/sandning	17 992	32 159
	Städning entreprenad	82 626	79 461
	Städning enligt beställning	3 881	0
	Mattvätt/Hyrmattor	35 376	34 441
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 375	0
	Hissbesiktning	8 506	10 425
	Myndighetstillsyn	10 450	0
	Garage	164 408	164 104
	Gård	53 899	12 373
	Förbrukningsmateriel	5 973	110
	Teleport/hissanläggning	48 371	42 921
		667 347	589 365
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	14 372	2 122
	Förskola	59 297	28 882
	Tvättstuga	24 637	9 872
	Entré/trapphus	12 285	0
	VVS	44 646	8 710
	Värmeanläggning/undercentral	57 458	-822
	Ventilation	36 935	0
	Elinstallationer	5 841	14 032
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 500	0
	Hiss	33 890	12 755
	Fasad	2 504	0
	Fönster	5 946	0
	Mark/gård/utemiljö	74 496	6 869
	Skador/klotter/skadegörelse	27 500	1 948
	Vattenskada	4 523	0
		405 830	84 369
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	29 719
	Källare	129 029	0
	Installationer	0	-3 167
	Värmeanläggning	0	8 292
	Ventilation	0	15 545
	Huskropp utvändigt	0	1 950
	Mark/gård/utemiljö	0	29 798
		129 029	82 137
	Taxebundna kostnader		
	El	246 877	222 536
	Värme	478 003	418 460
	Vatten	140 388	129 058
	Sophämtning/renhållning	115 089	111 415
	Grovsopor	24 747	55 867
		1 005 105	937 336
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 397	81 738
	Samfällighetsavgift	66 021	73 091
	Kabel-TV	178 057	175 740
	Bredband	26 233	24 678
		363 707	355 247

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 324	170 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 743 342	2 219 415
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	6 347	6 832
	Juridiska åtgärder	0	11 711
	Revisionsarvode extern revisor	21 601	0
	Föreningskostnader	2 405	14 810
	Fritids- och trivselkostnader	3 950	1 935
	Förvaltningsarvode	124 354	118 413
	Administration	12 663	12 526
	Konsultarvode	10 070	4 972
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 030
		187 540	177 228
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 486	82 514
	Sociala kostnader	28 116	25 925
		117 602	108 439
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	446 002	446 002
	Förbättringar	44 890	38 357
		490 892	484 359

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 282 248	170 968 667
	Nyanskaffningar	0	313 581
	Utgående anskaffningsvärde	171 282 248	171 282 248
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 229 137	-3 744 778
	Årets avskrivningar enligt plan	-490 892	-484 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 720 029	-4 229 137
	Planenligt restvärde vid årets slut	166 562 219	167 053 111
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	96 943 000	96 943 000
		164 943 000	164 943 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	156 000 000	156 000 000
	Lokaler	8 943 000	8 943 000
		164 943 000	164 943 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	38 059	38 058
	Skattefordran	13 499	14 863
	Klientmedel hos SBC	2 560 094	1 832 326
		2 611 652	1 885 247
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 966 646	1 719 232
	Reservering enligt stadgar	247 414	247 414
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 214 060	1 966 646

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,675 %	14 000 000	14 000 000	2019-09-23
	Nordea	0,675 %	7 000 000	7 000 000	2019-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut		21 000 000	21 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			21 000 000	21 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 075 890	47 075 890

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 332	2 137
	Avgifter och hyror	310 683	508 868
		315 015	511 005

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under hösten har vi initierat några åtgärder som kommer genomföras under 2019, bl.a. renovering av fönsterblecken, putsning av fasaden där behov finns samt installera belysning vid gångvägen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17, 3 2019



Klas Håkan Bäckman
Ledamot



Malin Birgitta Ekstrand
Ledamot



Anders Lennart Häregård
Ledamot



Carl Esbjörn Larsson
Ledamot



Johan Björn Lennberg Sporre
Ledamot



Per Daniel Mälsjö
Ledamot



Johan Eric Ingerson Sandström
Ledamot

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019
KPMG AB



~~Fredrik Nilsson~~ Andrea Pålsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm, org. nr 769603-6628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Svea Artilleri 5 i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

Solna den 29 april 2019

KPMG AB



Andrea Pålsson

Auktoriserad revisor