



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Färdknäppen 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Färdknäppen 2

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 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2007-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Magdalena Viktoria Lundberg	Ordförande
Hans Patrik René Bokerot	Ledamot
Birgitta Josefin Dahlberg	Ledamot
Åsa Hanna Amanda Fog	Ledamot
Ronja Elin Anneli Jakobsson	Ledamot
Martin Ljungqvist	Ledamot
Johan Alexander Sjöstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------------------	------------------	----------------

Valberedning

Mylla Ek	Sammanställande
Stefan Permerén	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Färdknäppen 2	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

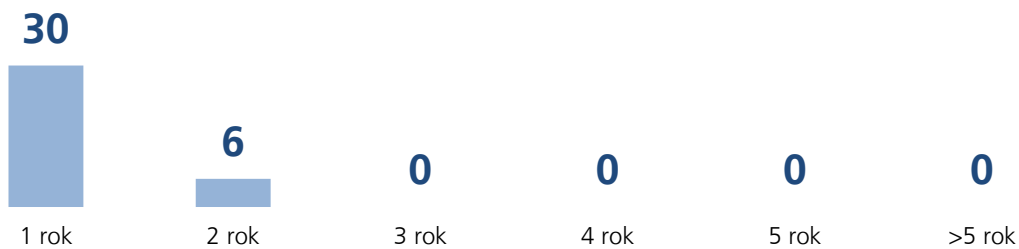
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 568 m², varav 1 526 m² utgör lägenhetsyta och 42 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Hobbyrum
Gym
Bastu
Cykelförråd
Tvättstuga
Grovsop- och återvinningsrum
Innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2018-2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster samt port-, balkong- och källardörrar. Nya sparkskydd på portdörrar mot gata. Tätning av fönster.	2018	Målning av fönster utvändigt. Byte av tätningslistor.
Byte av portkoddosor	2018	
Byte av undercentral	2017	
Byte låssystem	2017	Lås i husets skalskydd bytta till ILoq
Trädgårdsmöbler	2017	Nya trädgårdsmöbler införskaffade
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2017 - 2019	Pågående åtgärder och uppföljning
Renovering portdörrar	2017	Portdörrar renoverade för att ge bättre stängning och minska oväsen.
Stamspolning	2016	Husets samtliga stammar spolade
Staket	2016	Reparerat
Byte duschblandare hyreslägenheter	2016	
Tätning tak	2016	Tätning av tak vid murstock
Injustering värmesystem	2014	
Byte vitvaror	2014	Byte av vitvaror i hyreslägenheter
Byggnadsinventering	2013	Husets tekniska status inventerades
Reparation takvärme	2011	
Stamspolning	2010	
Låsbyte	2010	Samtliga låst, förutom lägenhetslås, byttes ut
Snörasskydd tak	2010	
Takvärme	2009	Reparation av befintlig takvärmeanläggning
Trapptavlor	2009	
Trädfällning	2009	Fällning av sjuka träd på fastighetens gård
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sotning av kakelugnar	2019	
Kontroll av murstockar	2019	
Uppföljning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2019	
Provtryckning av kakelugnar	2019	
Nya radiatorer i gavellägenheter	2019	
Renovering av bastu, dusch och toaletter	2020	
Renovering av badrum i hyreslägenheter	2020	
Renovering av staket	2020	
Målning av trapphus	2021	
Målning av takplåtar	2021	
Renovering av ledstänger i trapphus	2021	
Stamspolning tappvatten och avlopp	2022	
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2023	OVK ska göras vart 6:e år
Byte av maskiner i tvättstuga	2023-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Hutta Fastighetsförvaltning AB
Städning gem utrymmen och gård	Södermalms Hustomte
Entrémattor	Initial & CWS-boco AB
Sophämtning & Återvinning	Suez Recycling AB
Sopsug	BoDAB
Internet	ComHem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio

Föreningens ekonomi

Föreningens avgifter har varit oförändrade under året.

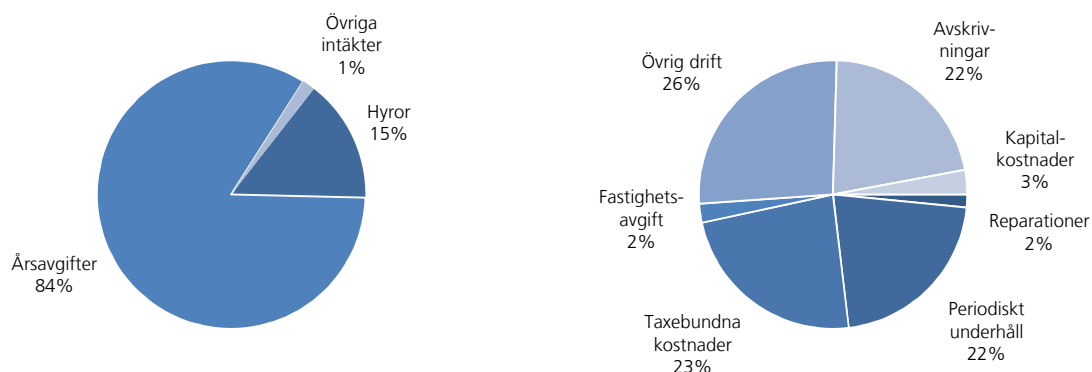
En ombyggnation av vindarna till lägenheter är förmodligen den enskilda åtgärd som har störst potential att långsiktigt stärka föreningens ekonomi. Trots att ett sådant projekt diskuterats under en längre tid har vi inte kommit närmare ett beslut. Då det dagliga arbetet med att driva föreningen tar mycket av styrelsens tid i anspråk skulle en separat projektgrupp dedikerad till vindprojektet öka chanserna för att få projektet att röra sig framåt.

Avsikten är att under våren sätta samman en sådan projektgrupp med uppgift att samlas in ett tillräckligt underlag för att vi ska kunna fatta beslut på stämman om vi vill fortsätta och investera tid och pengar i en mer gedigen förstudie eller inte. När vi fattat beslut om vindprojektet kommer även en flerårsbudget att upprättas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 041 105	1 302 619
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 385 772	1 370 692
Finansiella intäkter	73	-143
Ökning av kortfristiga skulder	0	55 284
	1 385 845	1 425 833
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 596 900	1 626 375
Finansiella kostnader	63 107	60 890
Ökning av kortfristiga fordringar	5 169	82
Minskning av kortfristiga skulder	11 477	0
	1 676 653	1 687 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	750 298	1 041 105
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-290 807	-261 514

*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

Ommålning av fönster utvändigt genomfördes under hösten. Även portar, källardörrar och balkongdörrar målades och sparkskydd installerades på portarna. Nya tätninglister till husets fönster har monterats. Portkoddosorna har även bytts ut.

Arbetet med att informera, åtgärda och följa upp de anmärkningar som identifierades i samband med att Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), pågår.

I syfte att skapa en bättre bild av de investeringar som kommer att krävas i framtiden har en översyn av underhållsplanen påbörjats under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	832	832	832	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 447	1 192	1 180	1 184
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 448	4 448	4 448	4 448
Elkostnad/m ² totalyta	45	37	41	43
Värmekostnad/m ² totalyta	184	183	186	187
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	40	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	39	57	92
Soliditet (%)	84	84	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-731	-773	-269	-308
Nettoomsättning (tkr)	1 365	1 367	1 365	1 365

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 526 m² bostäder och 42 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	40 590 332	0	0	40 590 332
Upplåtelseavgifter	447 721	0	0	447 721
Fond för yttre underhåll	458 495	126 303	-367 997	700 189
S:a bundet eget kapital	41 496 548	126 303	-367 997	41 738 242
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 750 025	-126 303	-405 146	-5 218 576
Årets resultat	-730 589	-730 589	773 143	-773 143
S:a ansamlad förlust	-6 480 614	-856 892	367 997	-5 991 719
S:a eget kapital	35 015 934	-730 589	0	35 746 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-730 589
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 623 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 303
summa balanserat resultat	-6 480 613

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

455 681
-6 024 932

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	1 364 736	1 366 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 036	4 004
Summa rörelseintäkter		1 385 772	1 370 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 404 810	-1 342 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 298	-222 783
Personalkostnader	Not 6	-59 793	-61 328
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-456 427	-456 427
Summa rörelsekostnader		-2 053 327	-2 082 802
RÖRELSERESULTAT		-667 555	-712 110
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	-143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 107	-60 890
Summa finansiella poster		-63 034	-61 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-730 589	-773 143
ÅRETS RESULTAT		-730 589	-773 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	40 767 515	41 223 941
Summa materiella anläggningstillgångar	40 767 515	41 223 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 767 515	41 223 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	468 378	354 024
Summa kortfristiga fordringar	468 385	354 024
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	334 511	734 511
Summa kassa och bank	334 511	734 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	802 895	1 088 534
SUMMA TILLGÅNGAR	41 570 410	42 312 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 038 053	41 038 053
Fond för yttre underhåll	Not 10	458 495	700 189
Summa bundet eget kapital		41 496 548	41 738 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 750 025	-5 218 576
Årets resultat		-730 589	-773 143
Summa fritt eget kapital		-6 480 614	-5 991 719
SUMMA EGET KAPITAL		35 015 934	35 746 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 200 000	6 200 000
Summa långfristiga skulder		6 200 000	6 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		91 686	137 929
Skatteskulder		97 512	95 028
Övriga skulder		0	28 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	165 278	104 338
Summa kortfristiga skulder		354 476	365 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 570 410	42 312 476

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 159 318	1 159 318
Hyror bostäder	191 046	191 046
Hyror lokaler	14 400	16 352
Öresutjämning	-28	-29
	1 364 736	1 366 688

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	2 500
Övriga intäkter	21 036	1 504
	21 036	4 004

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 309	37 866
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 021
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 732	11 255
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 345
	Snöröjning/sandning	8 669	6 072
	Städning entreprenad	58 473	57 488
	Städning enligt beställning	2 380	601
	Mattvätt/Hyrmattor	6 062	8 049
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 244
	Gård	1 014	0
	Serviceavtal	1 408	2 418
	Förbrukningsmateriel	3 867	202
	Brandskydd	18 893	0
		150 806	143 560
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	15 606
	Tvättstuga	7 085	4 538
	Sophantering/återvinning	0	1 434
	Entré/trapphus	10 388	3 106
	Lås	3 376	1 144
	VVS	3 735	0
	Tak	1 363	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 712	10 703
		32 659	36 531
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	78 808
	Installationer	0	281 250
	VVS	0	7 939
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	21 269	0
	Tak	4 375	0
	Fasad	430 038	0
		455 682	367 997
	Taxebundna kostnader		
	El	70 366	58 311
	Värme	289 152	286 684
	Vatten	56 139	62 970
	Sophämtning/renhållning	81 887	77 242
		497 544	485 207
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 318	23 214
	Självrisk	0	41 917
	Tomträttsavgäld	168 400	168 400
	Kabel-TV	9 653	9 481
	Bredband	17 596	17 596
		218 967	260 608
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 152	48 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 404 810	1 342 263

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	483	443
	Juridiska åtgärder	0	9 750
	Inkassering avgift/hyra	850	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	39 188	33 806
	Föreningskostnader	388	459
	Styrelseomkostnader	136	43
	Fritids- och trivselkostnader	674	774
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	77 940	75 110
	Administration	2 192	5 608
	Korttidsinventarier	0	80 194
	Konsultarvode	417	9 542
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		132 298	222 783

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 498	46 666
	Sociala kostnader	14 295	14 662
		59 793	61 328

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	450 802	450 802
	Förbättringar	5 625	5 625
		456 427	456 427

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 136 450	45 136 450
	Utgående anskaffningsvärde	45 136 450	45 136 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 912 509	-3 456 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-456 427	-456 427
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 368 935	-3 912 509
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 767 515	41 223 941
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 502 000	18 502 000
	Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
		42 102 000	42 102 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 000 000	42 000 000
	Lokaler	102 000	102 000
		42 102 000	42 102 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	49 114	47 422
	Klientmedel hos SBC	415 787	306 595
	Inkasso	3 477	7
		468 378	354 024
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	700 189	607 633
	Reservering enligt stadgar	126 303	126 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-367 997	-33 750
	Vid årets slut	458 495	700 189

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,203 %	2 400 000	2 400 000	Rörligt
Swedbank	1,240 %	2 400 000	2 400 000	2019-04-25
Swedbank	0,747 %	1 400 000	1 400 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 200 000	6 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 200 000	6 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 498	0
Sociala avgifter	14 295	0
Ränta	5 912	5 549
Avgifter och hyror	85 823	98 789
Upplupen kostnad	13 750	0
	165 278	104 338

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbetet fortsätter under 2019 med inriktning på husets kakelugnar och murstockar. Uppföljning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som genomfördes 2017, kommer att ske. Huset har återkommande svårigheter med temperaturen i ett antal lägenheter under vintertid. Styrelsen har bl.a. genomfört ventilationskontroll och fönstertätning som ett led i att få bukt med låga temperaturer. Nya radiatorer kan vara en lösning som styrelsen avser undersöka.

Styrelsens underskrifter

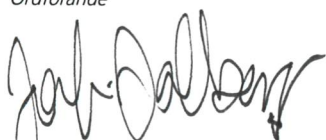
STOCKHOLM den / 2019



Magdalena Viktoria Lundberg
Ordförande



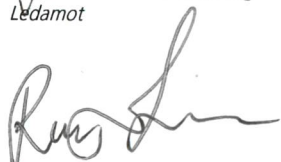
Hans Patrik René Bokerot
Ledamot



Birgitta Josefin Dahlberg
Ledamot



Åsa Hanna Amanda Fog
Ledamot



Ronja Elin Anneli Jakobsson
Ledamot



Martin Ljungqvist
Ledamot



Johan Alexander Sjöstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019



Josef Hagsten
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färdknäppen 2
Org.nr. 769616-8355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färdknäppen 2 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 revisionssed 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Färdknäppen 2 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 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.

Norrköping den 26/4-19

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor