

Årsredovisning för  
**Brf Ingemar 13**

769606-5460

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 (769606-5460) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket den 3 januari 2001 och köpte fastigheten den 7 november 2001. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 12 maj 2006 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket under Q1 2019.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingemar 13 i Stockholm Kommun, omfattande adresserna Ingemarsgatan 5 och Roslagsgatan 44. Bostadsrättsföreningens fastighet byggdes 1969, och byggdes till med så kallad "Infill"-del och taklägenheter år 2006.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	bostadsrätt, lägenhet	3429 kvm
1	bostadsrätt, lokal	36 kvm
1	hyresrätt, lokal	ca 220 kvm
25	garageplatser	ca 800 kvm
1	tomt	841 kvm

De totalt 42 bostadsrätterna är fördelade med 32 st på Ingemarsgatan 5, samt 10 st på Roslagsgatan 44 vilken är den så kallade "Infill"-delen.

I föreningens fastighet finns de 25 parkeringsplatserna inomhus. Av de 25 platserna hyrs 24 ut till medlemmarna samt en var gästplats för hyreslokalen (kommer att hyras ut till medlem under 2019).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Extra föreningsstämma hölls 20180320 då nya stadgar godkändes i första beslut därom.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-12. På stämman deltog 13 röster, 0 via fullmakt. En separat fullmakt inkom via sms gällande valberedningens sammansättning. Stämman godkände den. På stämman godkändes nya stadgar (andra beslut därom), valdes delvis ny styrelse samt redogjordes för föreningens ekonomi.

### Styrelsen har 2018 utgjorts av:

Gunnar Krantz	Ordförande
Fredrik Dahlberg	Sekreterare
Nils Karlén	Ledamot
Claes Nilson	Ledamot
Beatrice Gustavsson	Ledamot (Lämnade styrelsen 20181012)
Andreas Fält	Suppleant

Styrelsen har under 2018 engagerat tidigare styrelseledamoten Anna Karin Verneholt gällande den löpande ekonomiska redovisningen.

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor och revisorssuppleant har varit Finnhammars Revisionsbyrå, valda vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Jan Sjödahl sammankallande, samt Per Kurlberg.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2004–2007	Nybyggnation Roslagsgatan 44 samt taklägenheter Ingemarsgatan 5, samtliga stammar i våtrummen bytta, nya fönster i gamla fastigheten, nytt tak, nya balkonger, ny hiss/hissmaskin, ny och renoverad undercentral.
2010	Installation av bergvärme.
2014	Ny sophanteringsanläggning.
2015	Spolning av stammarna i båda fastigheterna
2015	PCB sanering
2015	Radonmätning
2015	Ombyggnation av hissdörrar Ingemarsgatan 5
2015	Byte av hissmotor Roslagsgatan 44
2015	Godkänd OVK genomfördes
2017–18	Påbörjad omfattande terrassrenovering, Ingemarsgatan/Roslagsgatan. Avslutades under 2018.
2018	Ny port till garage
2018	Renovering av hyreslokal
2018	Ny belysning i garage

Föreningens avgifter har ej höjts under det gångna verksamhetsåret.

Under 2019 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har genomfört en omfattande renovering av terrasserna på plan 7. Investeringen ligger på 7,0 MSEK och har finansierats med lån, 4,2 MSEK samt egen kassa om 2,8 MSEK.

Terrassrenoveringen avslutades under 2018 varför en del av de ekonomiska effekterna ligger på både åren 2017 och 2018.

Garagedörr bytt under hösten-18.

Ny hyresgäst har kontrakterats för hyreslokalen. Omfattande renovering av lokalen innan tillträde av ny hyresgäst 1/1 2019.

Omförhandling av kontrakten med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare Fastighetsägarna.

### Medlemsinformation:

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st, fördelat på de 42 bostadsrätterna (varav en är lokal och ägs av juridisk person). Under året har 2 st. bostadsrätter sålts och 3 st. medlemmar lämnat föreningen, samt 3 st nya beviljats medlemskap. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar med del i, eller hel bostadsrätt 61 st.

### Medlemmar som lämnat är:

- Yunying Chen, Ingemarsgatan 5, lägh 1504-0025
- Yi Sun, Ingemarsgatan 5, lägh 1504-0025
- Magnus Ersson, Ingemarsgatan 5, lägh 1203-0009

### Nya medlemmar är:

- Matthew John Ellis, Ingemarsgatan 5, lägh 1504-0025
- Samantha Eklöf Feller, Ingemarsgatan 5, lägh 1302-0013
- Hoon Jang, Ingemarsgatan 5, lägh 1203-0009

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB

### Ekonomi

Flerårsöversikt					
tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3039	3015	3009	2814	2807
Resultat efter finansiella poster	-64	422	357	262	310
Soliditet%	73	71	75	75	75
Balansomslutning	97 731	100 501	94 606	94 808	94 301

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 200 682	18 910 124	581 483	-860 335	422 077
Resultatdis- position enligt föreningsstä mman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			395 246	-395 246	
anspråktaga nde av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				422 077	-422 077
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-64 278
Belopp vid årets utgång	51 200 682	18 910 124	976 729	-833 504	-64 278

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-833 504
Årets resultat	- 64 278

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-147 188
Överföring till Fond enligt stadgarna	99 495
Balanserat resultat	<u>-850 089</u>
	-897 782

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



## 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>
Nettoomsättning	2	3 038 087	3 015 037
		<u>3 038 087</u>	<u>3 015 037</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 579 056	-1 234 511
Övriga externa kostnader	4	-159 998	-103 504
Personalkostnader och arvoden	5	-109 448	-147 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-965 115</u>	<u>-826 940</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>224 470</b>	<b>702 892</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-288 832</u>	<u>-280 872</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 278</b>	<b>422 077</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 278</b>	<b>422 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 278</b>	<b>422 077</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	95 366 267	89 301 045
Inventarier installationer	7	1 580 644	1 702 228
Pågående ombyggnationer		-	5 265 505
		<u>96 946 911</u>	<u>96 268 778</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>96 946 911</u>	<u>96 268 778</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		60	-
Övriga fordringar		24 002	23 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 476	59 900
		<u>74 538</u>	<u>82 924</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		15 776	15 776
		<u>15 776</u>	<u>15 776</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	693 766	4 133 751
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>784 080</u>	<u>4 232 451</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>97 730 991</u>	<u>100 501 229</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		976 729	581 483
Medlemsinsatser		70 110 806	70 110 806
Kapitaltillskott		1 273 481	1 273 481
		<u>72 361 016</u>	<u>71 965 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-833 504	-860 335
Årets resultat		-64 278	422 077
		<u>-897 782</u>	<u>-438 258</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>71 463 234</u>	<u>71 527 512</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 500 000	26 000 000
		<u>25 500 000</u>	<u>26 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		193 413	2 308 447
Skatteskulder		209 632	206 803
Övriga skulder		36 028	10 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 684	447 707
		<u>767 757</u>	<u>2 973 717</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>97 730 991</u>	<u>100 501 229</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är ändrade till K3

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Byggnader	1,0%	0,67%
Ombyggnationer	5,0%	5,0%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme % tak 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 50 år


***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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

***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.



## Not 2

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 953 687	1 953 696
Hyror	1 074 219	1 052 208
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 581	9 133
Övriga hyresintäkter	3 600	-
<b>Summa</b>	<b>3 038 087</b>	<b>3 015 037</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	72 525	74 402
Städning	68 181	67 038
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 744	16 149
Trädgårdsskötsel	-	413
Reparationer	245 916	103 613
El	412 024	362 601
Uppvärmning	59 887	37 027
Vatten	65 796	62 712
Sophämtning	58 357	67 609
Försäkringspremie	36 591	28 131
Fastighetsavgift bostäder	54 817	53 915
Fastighetsskatt lokaler	50 450	50 450
Övriga fastighetskostnader	13 713	26 080
Kabel-tv/Bredband/IT	70 854	94 832
Förvaltningsarvode ekonomi	84 241	86 479
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 307	10 250
Panter och överlåtelser	6 143	9 583
Förvaltningsarvode	65 736	60 258
Juridiska åtgärder	22 606	11 977
Övriga externa tjänster	10 980	10 992
	<b>1 431 868</b>	<b>1 234 511</b>
<b>Underhåll</b>		
Installationer	147 188	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 579 056</b>	<b>1 234 511</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Porto / Telefon	4 123	6 366
Lokalhyra	5 000	50 000
Konsultarvode	128 500	26 513
Revisionarvode	22 375	20 625
<b>Summa</b>	<b>159 998</b>	<b>103 504</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden:	85 000	112 000
Löner:	-	-
Sociala kostnader	24 448	35 190
	<b>109 448</b>	<b>147 190</b>

## Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 391 912	75 391 912
-Ombyggnad	6 908 753	-
-Mark	19 973 493	19 973 493
	<b>102 274 158</b>	<b>95 365 405</b>
-Vid årets början	-6 064 360	-5 359 004
-Årets avskrivning enligt plan	-843 531	-705 356
	<b>-6 907 891</b>	<b>-6 064 360</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>95 366 267</b>	<b>89 301 045</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	40 121 000	40 121 000
Mark	64 924 000	64 924 000
	<b>105 045 000</b>	<b>105 045 000</b>
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	5 045 000	5 045 000
	<b>105 045 000</b>	<b>105 045 000</b>

## Not 7 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 431 750	2 431 750
	<u>2 431 750</u>	<u>2 431 750</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-729 522	-607 934
-Årets avskrivning	-121 584	-121 588
	<u>-851 106</u>	<u>-729 522</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 580 644</b>	<b>1 702 228</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bank	27 333	51 483
Bank	27 130	27 130
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	639 303	4 055 138
	<u>693 766</u>	<u>4 133 751</u>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2018-12-31	Ammortering /Upplåning	2017-12-31
Stadshypotek		1,05%	2 700 000		3 200 000
Stadshypotek		1,03%	7 260 000		7 260 000
Stadshypotek		1,24%	7 780 000		7 780 000
Stadshypotek	2019-03-01	1,03%	7 760 000		7 760 000
			<u>25 500 000</u>		<u>26 000 000</u>

## Övriga noter

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelse

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

#### Eventalförpliktelse

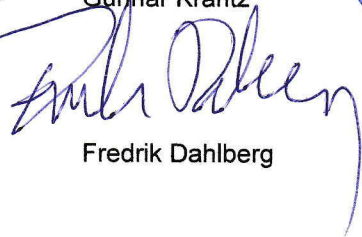
Inga eventalförpliktelse är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm 27/2 2019



Gunnar Krantz



Fredrik Dahlberg

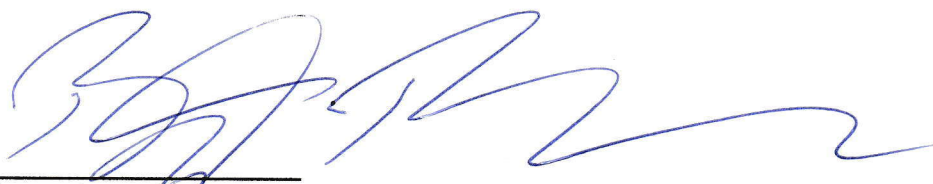


Claes Nilsson



Nils Karlén

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2019



Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ingemar 13**

Org.nr. 769606-5460

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 för föreningen.

#### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 för år 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 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 tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

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

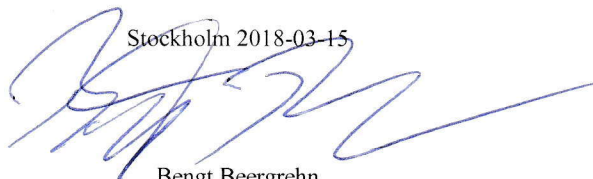
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-03-15



Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor