

# ÅRSREDOVISNING

## BRF KARLAVAGNEN 13

Org nr 769600-1101



**för räkenskapsåret 2017**

*Den ordinarie föreningsstämman kommer att avhållas 23 maj, se separat kallelse*

Styrelsen för Brf Karlavagnen 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens sjuttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

#### *Föreningen och dess fastighet*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-03 hos bolagsverket.

Föreningen förvärvade år 2000 byggnaden Karlavagnen 13 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 2000-04-14 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller enligt tilläggsavtal nu till och med 2038-07-01

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärde försäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och har bredbandsuppkoppling via Comhem, samt Fibernät via Stockholms Stadsnät.

#### *Byggnaden*

Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar. Det som kallas "gårdshus" ligger i vinkel med gathuset.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1124 kvm, varav 1080 kvm utgör lägenhetsyta och 44 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokal med taxeringsvärde från år 2016 totalt kronor 30 198 000 (27 075 000), fördelat på byggnader kronor 12 398 000 (12 275 000) och mark kronor 17 800 000 (14 800 000).

8 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- Swift Export med en löptid på 3 månader.
- En lokal hyrs av Nocte & Dies, för lagerhållning, avflyttat 31 dec 2017.

Byggnaden uppvärms av fjärrvärme.

#### *Fastighetens tekniska status*

Föreningen följer en underhållsplan som gäller från 2016 den behöver uppdateras och kompletteras bakåt med utförda jobb. Enligt föreningens stadgar avsättes varje kalenderår minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll.

#### *Fastighetsförvaltning*

Följande uppdrag har skötts av Ingarö Kontorstjänst AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av:

- Fastighetsskötsel —Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB
- Istappsbevakning och snöskottning tak—Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB
- Trappstädning utförd av ABSS.

#### **Väsentliga händelser före och under verksamhetsåret**

- Rörstamsbyte 1982, 1993 för de två nedersta våningarna.
- Elstamsbyte 1982.
- Omläggning av tak 2005, del av tak renoverades, hela målades.
- Nya balkonger 2003-2004, vilket finansierades helt av respektive medlem vilka valde att bygga balkong.
- Målning av trapphus samt ny armatur/el 2004.
- En fasad på gårdshuset sågs över. Lös puts knackades loss varefter ny puts applicerades. Fönster på den fasaden reparerades och målades, 2007.
- Innegården som förening tillhanda håller gjordes under 2008 en nyanläggning och uppfräschning.
- Under 2009 har värmecentralen byts ut i fastigheten.
- Nytt expansionskärl under 2010. Detta har medfört lägre och jämnare värmeförbrukning i fastighetens lägenheter och gemensamma utrymmen.
- Nya nyckellås i fastighets genomsamma utrymmen utbyta under 2010.
- Under 2010 genomfördes en stamspolning i alla stammar i fastigheten med bra resultat och inga återgårdar behövdes göra.
- Under 2011 genomfördes mindre elarbeten i syfte att förbättra belysningen i trapphuset.
- Under 2012 installerades nytt bredband i fastigheten via Stockholms Stadsnät AB och samtliga lägenheter anslöts vid installationen.
- 2013 har inga åtgärder genomförts.
- 2014 byggdes en ny balkong i gathuset, finansierades av medlemmen. OVK besiktning genomfördes.
- Under slutet av 2015 kontrakterades Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB för att sköta det löpande underhållet i fastigheten. Det har bl.a. inneburit att en rad mindre brister åtgärdats som t.ex. dåligt fungerande element, trasig soprumsfläkt samt justering av ett antal dörrar. Mårths & Repus besöker fastigheten en gång i veckan.
- 2016-Åtgärder i medlemslägenheterna utförda enligt tidigare OVK
- Vattenskada på taket åtgärdat.
- Större och omfattande hissservice utförd.
- Håltagning gjord för bättre värme och ventilation i källaren
- Ny fläkt i soprummet installerad.
- Inköp gjort av industridammsugare för användning i källaren och trapphus.
- Uppgradering av vårt internet /fiber från 100 MB till 1000MB.

## 2017

- Två vattenskador har inträffat under året varav en fortfarande är under åtgärd.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st, med 21 (21) medlemmar  
Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 ( 0 ) lägenhet överlåtit.  
Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att varje tillfälle prövas i styrelsen.  
Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.  
Styrelsen har även detta år avstått från att ta ut styrelsearvoden.

### Styrelsens sammansättning

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2017 valdes följande styrelse:

Fredrik Stjernström	Ledamot
Ewa Lindström	Ledamot
Peter Lundbeck	Ledamot
Thomas Lindberg	Ledamot
Sebastian Wikner	Suppleant
Timothy Andler	Suppleant
Göran Svensson	Suppleant

*Valberedning* har varit Lars Hofsjö och Ebba Sjögren

### Revisor

BoRevision valdes som ordinarie revisor och byrån utser revisorssuppleant vid ev. behov.

### Fastighetsskatt

Enligt senaste skattelagstiftningen utgår det en kommunal fastighetsavgift med kronor  
1 315 (1 268) per lägenhet och år samt fastighetsskatt med 1% av lokalens taxeringsvärde per år.

<i>Fastighetslån</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konverteras</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>Amortering</i>
Stadshypotek	1,55%	rörligt	2 730 419	27 304
Stadshypotek	1,55%	rörligt	<u>200 000</u>	<u>0</u>
Total skuld			<b>2 930 419</b>	27 304
Kortfristig skuld			<u>- 27 304</u>	
			<b>2 903 115</b>	

Lånet hos Stadshypotek på kronor 200 000 har förening tagit under detta verksamhetsår.

### Årsavgifter

År 2006 höjdes avgiften med 6%

År 2007 sänktes avgiften med 18% per kvm 479 kronor

År 2008-2011 oförändrat

År 2012 höjdes avgiften med 3%

År 2014 höjdes avgiften med 3%, blir per kvm c:a 506 kronor

År 2015, 2016 och 2017 har varit oförändrade.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bokfört värde / kvm bostadsyta kr	15 598	15 761	15 929	16 040
Lån per kvm bostadsyta kr	2 688	2 528	2 528	2 554
Genomsnittlig skuldränta %	1,46	1,63	1,71	2,53
Fastighetens belåningsgrad	17,23	16,21	15,87	16,09
Nettoomsättning tkr	692	690	690	679
Resultat efter finansiella poster	-251	-228	-197	-102
Soliditet %	81,75	83,21	82,90	83,21

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde. Lån per kvm är räknat på bruttobeloppet *före* årets amorteringar. Soliditet% är föreningens egna kapital i förhållande till Summa tillgångar.

### Eget kapital

	<b>Medlems insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>totalt</b>
Vid årets början	15 931 013	729 991	-2 098 512	-227 912	14 334 580
Enligt stämma		81 225	-81 225	227 912	
Årets resultat			-227 912	-250 584	-250 584
<b>Utgående balans</b>	<b>15 931 013</b>	<b>811 216</b>	<b>-2 407 649</b>	<b>-250 584</b>	<b>14 083 996</b>

### Dispositionsförslag

Föreningens redovisade resultat för 2017 är ett underskott med kronor 250 583,65, vilket styrelsen förslår att medlen ska disponeras enligt nedan.

Ansamlad förlust	-2 407 648,45
Årets resultat, underskott	- 250 583,65
	-2 658 232,10
Överföring till fond för yttre underhåll	-90 594,00
<b>Överföres i ny räkning</b>	<b>-2 748 826,10</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning per den 2017-12-31 i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	691 748	689 898
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>691 748</b>	<b>689 898</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-724 564	-692 465
Personalkostnader	4	-	1 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-175 456	-181 676
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-900 020</b>	<b>-873 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-208 272</b>	<b>-183 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 312	-44 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 312</b>	<b>-44 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-250 584</b>	<b>-227 912</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-250 584</b>	<b>-227 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-250 584</b>	<b>-227 912</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	16 515 685	16 669 044
Förbättringsutgifter på fastighet	5	330 694	352 791
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 846 379</i>	<i>17 021 835</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 846 379</b>	<b>17 021 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 847	8 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 030	67 935
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>40 877</i>	<i>76 437</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		341 575	129 608
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>341 575</i>	<i>129 608</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>382 452</b>	<b>206 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 228 831</b>	<b>17 227 880</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 931 013	15 931 013
Underhållsfond	811 216	729 991
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 742 229</i>	<i>16 661 004</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 407 648	-2 098 512
Årets resultat	-250 584	-227 912
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 658 232</i>	<i>-2 326 424</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 083 997</b>	<b>14 334 580</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <b>7, 8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 903 115	2 702 271
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 903 115</b>	<b>2 702 271</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	75 112	60 792
Övriga skulder	7 27 304	28 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 139 303	102 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>241 719</b>	<b>191 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 228 831</b>	<b>17 227 880</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

1

2017-01-01  
2017-12-31

<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-208 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	175 456
Erlagd ränta	-42 314
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-75 130</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	35 560
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	51 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Övriga kort- eller långfristiga lån	200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>211 965</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>129 608</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>341 573</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Underhållsfond

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och underhållsfond.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,84	120
Tak förbättring	5,00	20
Fasadrenovering	20,00	5
Gårds förbättring	3,00	33
Fjärrvärmeväxlare	3,00	33

### Not 2 Omsättning per rörelsegren

	2017	2016
Hysesintäkter	71 388	71 282
Årsavgifter	544 764	544 764
Lokalintäkter	71 976	71 976
Överlåtelseavgifter	2 263	–
Pantsättningsavgifter	1 357	1 776
Övriga intäkter	–	100
	<b>691 748</b>	<b>689 898</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Elavgifter	32 234	34 633
Fjärrvärme	143 070	143 874
Vatten och avlopp	37 733	40 480
Reparation o underhåll av fastigheten	184 852	153 478
Sophantering	27 444	25 522
Kabel-TV	3 818	3 632
Internet kostnader	14 952	19 620
Lokalvård	27 208	26 496
Tomträttsavgift	152 000	152 000
Fastighetsskatt	24 390	23 732
Fastighetsförsäkrings premie	30 559	28 539
Ekonomisk förvaltning	19 054	18 681
Administrations kostnader	6 329	3 602
Revisions arvode	15 469	15 250
Larmcentral/bevakning	5 453	2 926
	<b>724 565</b>	<b>692 465</b>



Not 4	Personal	2017	2016
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	0	-1 021

Styrelsen har detta år av sagt sig sina arvoden

Not 5	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 256 950	18 256 950
	Utgående anskaffningsvärden	18 256 950	18 256 950
	Ingående avskrivningar	-1 587 907	-1 434 548
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-153 359	-153 359
	Utgående avskrivningar	-1 741 266	-1 587 907
	Fastighetsförbättringar	680 022	680 022
	Utgående fastighetsförbättringar	680 022	680 022
	Ingående avskrivningar	-327 231	-298 913
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 097	-28 318
	Utgående avskrivningar	-349 328	-327 231
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 846 378</b>	<b>17 021 834</b>
	Taxeringsvärden	30 198 000	30 198 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighets försäkringspremie	25 083	22 198
	Tomträttsavgäld	-	38 000
	ComHem	969	954
	Nätverksuppkoppling	3 738	3 738
	Securitas	3 240	3 045
		<b>33 030</b>	<b>67 935</b>

Not 7	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	136 520	-
	Förfaller senare än 5 år	2 766 595	2 702 271

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	4 398 000 4 398 000	4 398 000 4 398 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 398 000</b>	<b>4 398 000</b>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Låneräntor	3 773	3 780
	Förskottsbetalda årsavgifter	87 410	54 068
	El, vatten och sopor	9 685	4 924
	Bankavgift	227	242
	Revisions arvode	15 125	15 125
	Värme	20 785	21 697
	ABSS	2 298	2 252
		<b>139 303</b>	<b>102 088</b>

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm den 9/4-2018



Eva Lindström



Thomas Lindberg



Peter Lundbeck



Fredrik Sternström

Min revisionsberättelse har lämnats 11/5-2018



Pontus Stormsköld  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 13, org.nr. 769600-1101

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 13 för räkenskapsåret 2017/0101 – 2017/1231.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar min uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor, Pontus Stormsköld vid BoRevision i Sverige AB, är ej namngivet vald av stämman.

#### 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel,

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 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 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 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 mina 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 maskopl, 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 hurvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 13 för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad årsredovisning och revisionsberättelse har ej funnits tillgänglig för föreningens medlemmar inom lagstadgad tid om minst två veckor före stämman.

### 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 trygghetssätt.

### Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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 överträdelse 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 11/5-2018



.....  
Pontus Stormsköld  
BoRevision i Sverige AB