



# Årsredovisning 2018

Brf Fenix

Org. 769607-9172

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly reading "L. A. Ho".

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Hemsida: [www.brffenix.se](http://www.brffenix.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler.

Föreningens fastighet, Bunge 9, i Stockholms kommun med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Lägenheter och lokalers yta uppgår till 11 644 kvm, varav 8 559 kvm utgör lägenhetsyta och 3 075 kvm lokalyta. I föreningen finns 75 garage varav 2 mc-platser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget är det kö till platserna.

### Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök  
24 st 2 rum och kök  
50 st 3 rum och kök  
17 st 4 rum och kök  
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 105 upplåtna med bostadsrätt och en vakant hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda kommersiella lokaler samt 23 uthyrda förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

En underhållsplan finns för att underlätta för styrelsen att planera framtida underhåll och budgetering. Denna bekräftar att fastigheten generellt är i gott skick men att vissa mer omfattande underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren, som renovering av loftgångar, uppgradering av ventilation, fasadarbeten. Vidare kommer ett stambyte att behöva göras för de nyare huskropparna inom en 10-årsperiod.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning av tak	2018
Nya planteringar på gården	2017
OVK och följande ventilationsåtgärder	2017
Renovering garageramp	2017
Ny underhållsplan	2017
Komplettering låssystem - Aptus	2016
Konstgräs på gården	2016
Byte avloppspumpar, garage	2015
Taksäkerhet	2015
Installation låssystem-Aptus	2014
Fiberinstallation	2013
Gårdsrenovering	2012
Stambyte (gamla delen)	2005

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-01-21.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	168
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	167

Under året har 11 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Dahlgren	ledamot/ordf
Emma Broms	ledamot/sekr
Hanna Åkerlund	ledamot
Torbjörn Mothander	ledamot
Lena Swanström	ledamot
Jessica Brynjeståhl	suppleant
Håkan Cleve	suppleant

Till **revisor** har Jonas Olsson, JO Revision KB valts.

**Valberedningen** består av Georges Khoury, Bertil Lundbäck och Erik Husén varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 16. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på planerat underhåll.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 2 116 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 480 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten. Av föreningens lån löper tre lån med rörlig ränta, medan tre lån är bundna med förfall år 2021, 2022 och 2025.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Takreivering	2 040
Efterföljande OVK-åtgärder	70
Avdelning lokal	102

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med en upprättad underhållsplan. Planen sträcker sig över 30 år.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>127 885 810</b>	<b>9 120 049</b>	<b>0</b>	<b>8 288 770</b>	<b>2 952 934</b>	<b>354 869</b>
Resultatdispensl stämman:						
Avsättning till yttre fond				844 800	-844 800	
Ianspråktagande yttre fond				-624 000	624 000	
Balanseras i ny räkning					354 869	-354 869
Kapitaltillskott			1 339 200			
Årets resultat						-405 626
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 885 810</b>	<b>9 120 049</b>	<b>1 339 200</b>	<b>8 509 570</b>	<b>3 087 003</b>	<b>-405 626</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	10 659	10 679	10 611	11 605	12 101
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-406	355	940	2 067	2 484
Soliditet, %	65,4	65,3	65,0	64,3	62,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	371	371	372	488	542
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 975	9 031	9 088	9 380	9 908
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 064	15 064	15 064	15 064	15 064
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,78	1,77	2,26	2,32	3,13
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,9	34,8	34,7	35,5	37,1

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	3 087 003
Årets resultat	-405 626
	<hr/>
	2 681 377
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	2 300 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-2 109 870
I ny räkning överföres	2 491 247
	<hr/>
	2 681 377

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 658 883	10 679 004
Övriga rörelseintäkter	3	57 522	78 158
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>10 716 405</b>	<b>10 757 162</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 805 950	-5 740 449
Övriga externa kostnader	5	-504 460	-783 811
Personalkostnader	6	-281 238	-327 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 168 976	-2 189 467
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 760 624</b>	<b>-9 041 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>955 781</b>	<b>1 715 543</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	102
Räntekostnader		-1 361 407	-1 360 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 361 407</b>	<b>-1 360 674</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-405 626</b>	<b>354 869</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	218 387 190	220 431 524
Inventarier, verktyg och installationer	8	705 231	829 873
Pågående nyanläggningar	9	1 272 350	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>220 364 771</b>	<b>221 261 397</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>220 364 771</b>	<b>221 261 397</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 478	4 890
Övriga fordringar		217 641	236 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	198 493	81 630
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>426 612</b>	<b>323 251</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 022 268</b>	<b>5 906 237</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 448 880</b>	<b>6 229 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>228 813 651</b>	<b>227 490 885</b>



## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		138 345 059	137 005 859
Fond för yttre underhåll		8 509 570	8 288 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>146 854 629</b>	<b>145 294 629</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 087 003	2 952 934
Årets resultat		-405 626	354 869
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 681 377</b>	<b>3 307 803</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 536 006</b>	<b>148 602 432</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	75 710 000	76 190 000
Depositioner		406 000	231 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 116 000</b>	<b>76 421 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	480 000	480 000
Leverantörsskulder		825 549	370 015
Aktuell skatteskuld		55 092	163 498
Övriga skulder		6 908	65 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 794 096	1 388 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 161 645</b>	<b>2 467 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>228 813 651</b>	<b>227 490 885</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	955 781	1 715 543
Avskrivningar	2 168 976	2 189 467
Erhållen ränta mm	0	102
Erlagd ränta	-1 361 407	-1 360 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 763 350</b>	<b>2 544 336</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 588	128 402
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-97 773	17 297
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	455 534	-211 116
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	238 658	-104 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 354 181</b>	<b>2 374 209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring av pågående nyanläggningar	-1 272 350	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 272 350</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	1 339 200	0
Ändring depositioner	175 000	-88 400
Amortering långfristiga lån	-480 000	-480 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 034 200</b>	<b>-568 400</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 116 031</b>	<b>1 805 809</b>
Likvida medel vid årets början	5 906 237	4 100 428
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 022 268</b>	<b>5 906 237</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	20 - 100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner/inventarier/installationer	5 - 10 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	3 152 844	3 152 844
	Hysesintäkter, bostäder	69 800	83 184
	Hysesintäkter, lokaler	6 360 826	6 384 572
	Hysesintäkter, garage	992 025	975 608
	Övriga hyresintäkter	59 600	61 634
	Övriga avgifter/intäkter	23 788	21 162
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 658 883</b>	<b>10 679 004</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Utdelning, framtidsförsäkring	57 522	78 158
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>57 522</b>	<b>78 158</b>

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetskötsel	285 101	290 440
	Städning	214 526	211 647
	Snöröjning/sandning	7 186	6 063
	Materialkostnad	20 450	35 094
	Försäkringspremier	117 208	105 184
	Besiktning	7 624	18 629
	OVK-besiktning	0	71 148
	Reparationer/underhåll	599 554	1 247 153
	Planerat underhåll	2 215 632	251 862
	Fastighetsel	459 500	371 044
	Uppvärmning	1 403 604	1 357 686
	Gårdsskötsel	52 614	384 520
	Vatten/avlopp	234 685	222 097
	Sophantering	203 028	180 563
	Fastighetsavgift--skatt	777 722	775 390
	Bredband/Kabel-TV	207 516	211 929
	<b>Summa driftskostnader</b>	<b>6 805 950</b>	<b>5 740 449</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Förvaltningsarvode	187 629	172 268
	Konsultarvoden	79 353	163 241
	Lösen hyreskontrakt, lokal	0	312 000
	Revisionsarvode	28 614	28 031
	Inkassokostnader	1 918	11 313
	Övriga externa kostnader	206 946	96 958
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>504 460</b>	<b>783 811</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	214 000	219 500
	Lön	0	30 000
	Sociala avgifter	67 238	78 392
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>281 238</b>	<b>327 892</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	<b>Byggnader och mark</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	248 408 594	248 408 594
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 408 594	248 408 594
	Ingående avskrivningar	-27 977 070	-25 932 736
	Årets avskrivningar	-2 044 334	-2 044 334
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 021 404	-27 977 070
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>218 387 190</b>	<b>220 431 524</b>
	Redovisat värde byggnader	145 742 626	147 633 442
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	6 664 485	6 818 003
	Redovisat värde mark	65 980 079	65 980 079
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>218 387 190</b>	<b>220 431 524</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	281 600 000 128 400 000	281 600 000 128 400 000
Not 8	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 781 002	1 781 002
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 781 002</b>	<b>1 781 002</b>
	Ingående avskrivningar	-951 129	-805 996
	Årets avskrivningar	-124 642	-145 133
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 075 771</b>	<b>-951 129</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>705 231</b>	<b>829 873</b>
Not 9	<b>Pågående nyanläggningar</b>		
	Inköp	1 272 350	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 272 350	0
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 272 350</b>	<b>0</b>
Not 10	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetald försäkringspremie	67 741	17 628
	Övriga förutbetalda kostnader	130 752	64 002
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>198 493</b>	<b>81 630</b>

## NOTER

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	480 000	480 000
	Amortering inom 2 till 5 år	1 920 000	1 920 000
	Amortering efter 5 år	73 790 000	74 270 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>76 190 000</b>	<b>76 670 000</b>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-10-28	0,75%		14 550 000
SEB	2020-03-28	0,75%		5 600 000
SEB	rörligt	0,51%	480 000	11 040 000
SEB	2021-10-28	2,49%		15 000 000
SEB	2022-10-28	2,68%		15 000 000
SEB	2025-12-28	2,77%		15 000 000
<b>Summa</b>			<b>480 000</b>	<b>76 190 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>480 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>75 710 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupen ränta	12 543	9 476
	Upplupen fjärrvärme	186 763	173 403
	Upplupna reparationer/underhåll	161 932	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 328 158	1 120 983
	Övriga upplupna kostnader	104 700	84 585
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 794 096</b>	<b>1 388 447</b>

### Övriga noter

<b>Not 13</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	131 292 000	131 292 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>131 292 000</b>	<b>131 292 000</b>

Stockholm den 2019-04-30

Henrik Dahlgren

Hanna Åkerlund

Emma Broms

Torbjörn Mothander

Lena Swanström

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4-2019,

Jonas Olsson

Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fenix  
Org.nr. 769607-9172

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fenix för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fenix för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorers ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### ***Revisorers ansvar***

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

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

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

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



Som en del av en revision enligt god 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 den 30/4-2019



Jonas Olsson  
Godkänd revisor