

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tjädern 9

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 2022.
- Större underhållsarbeten 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 att höjas något.

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 1979-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Radica Karlström	Ledamot
Susanne Nyman	Ledamot
Carl Gustav Raam	Ledamot
Carl Wilhelm Ros	Ledamot
Michael Sparreskog	Ledamot
Malin Stiernstedt	Ledamot

Harriet Säfvenberg Lännqvist Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susanne Nyman, Carl Gustav Raam, Carl Wilhelm Ros, Michael Sparreskog och Harriet Säfvenberg Lännqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Eriksson
Katarina Rendal
Olle Sten
Jan Engdahl

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Crowe Osborne AB
Crowe Osborne AB

Valberedning

Ivan Andersson Stråberg
Bettina Ehrenblad
Gunnar Nyman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-06. Stadgeändringar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21. Stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TJÄDERN 9	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

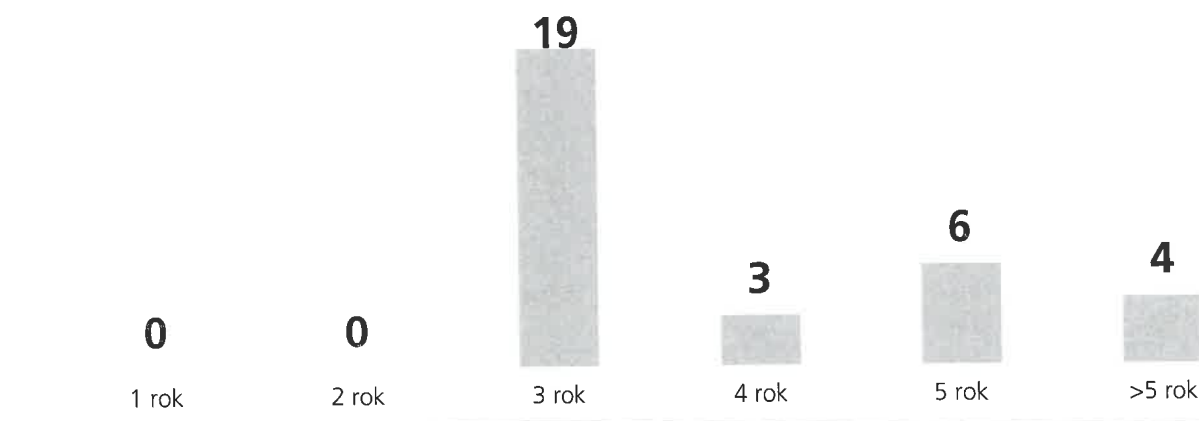
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 200 m², varav 3 998 m² utgör lägenhetsyta och 202 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	61 m ²	2020-01-31
Fastighetsmäkleri	89 m ²	2021-03-31
Källarlokal	53 m ²	2020-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal med kök &
toalett
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning fönsterramar mot gård	2018
Förbättring soprum	2017 - 2018

Planerat underhåll	År
Målning fönsterramar mot gata	2019
Målning yttertak	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och Kabel-TV	ComHem
Bredband fiber	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	S:t Eriks hisservice
Service värmecentral	Fortum
Snöskottning tak	Jonassons Bleck & Plåtslageri AB
Fastighetstillsyn och service	BK Fastighetsservice AB

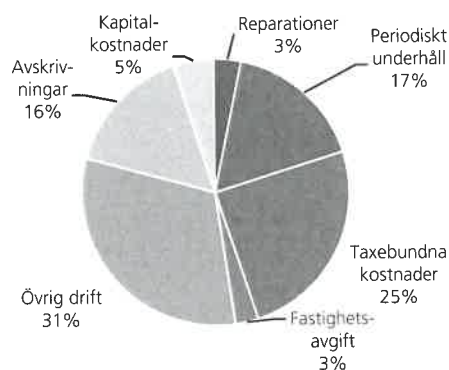
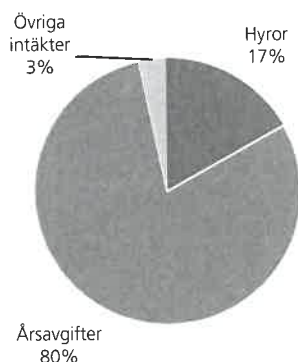
Föreningens ekonomi

Avgifterna kommer sannolikt att höjas under kommande år inför aviserad höjning av tomträttsavgälden till Stockholms stad. Beslut avseende 2020 är ännu ej fattat men en höjning med minst 3 % förutses. Enligt styrelsens beslut hösten 2018 höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 141 479	1 263 334
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 546 599	2 513 141
Finansiella intäkter	1 323	578
Minskning kortfristiga fordringar	3 377	130 856
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
	2 551 299	3 644 575
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 397 070	2 338 684
Finansiella kostnader	150 921	158 631
Minskning av kortfristiga skulder	208 166	269 116
	2 756 156	2 766 431
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 936 621	2 141 479
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-204 858	878 144

*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

- Vid styrelsemöte i november redovisades en ekonomisk långsiktplan för åren 2018-2036.
- En större förändring av soprummet avslutades under första kvartalet 2018.
- Målningsarbeten av fönsterramar mot gården slutfördes under tredje kvartalet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	509	496	481	481
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 121	2 117	2 037	2 036
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 743	2 743	2 493	2 495
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	118	115	115	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	12	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	38	45	59
Soliditet (%)	69	69	71	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-480	-464	-1 232	-190
Nettoomsättning (tkr)	2 545	2 484	2 418	2 355

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 998 m² bostäder och 202 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	2 711 893	0	0	2 711 893
Uppskrivningsfond	3 935 201	0	0	3 935 201
Upplåtelseavgifter	20 496 108	0	0	20 496 108
Fond för yttre underhåll	129 081	129 081	-139 135	139 135
S:a bundet eget kapital	27 272 283	129 081	-139 135	27 282 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 127 720	-129 081	-324 777	-673 862
Årets resultat	-480 385	-480 385	463 912	-463 912
S:a ansamlad förlust	-1 608 105	-609 466	139 135	-1 137 774
S:a eget kapital	25 664 178	-480 385	0	26 144 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-480 385
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-998 639
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 081
summa balanserat resultat	-1 608 105

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

139 135
-1 468 970

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	2 544 877	2 483 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 722	29 249
Summa rörelseintäkter		2 546 599	2 513 141
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 283 564	-2 228 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 506	-110 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-480 316	-480 316
Summa rörelsekostnader		-2 877 386	-2 819 000
RÖRELSERESULTAT		-330 787	-305 859
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 323	578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 921	-158 631
Summa finansiella poster		-149 598	-158 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-480 385	-463 912
ÅRETS RESULTAT		-480 385	-463 912

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 037 586	35 504 709
Inventarier	Not 9	16 491	29 683
Summa materiella anläggningstillgångar		35 054 077	35 534 393
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 054 477	35 534 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 779
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	942 852	2 030 609
Summa kortfristiga fordringar		942 852	2 034 388
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 002 773	119 471
Summa kassa och bank		1 002 773	119 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 945 625	2 153 860
SUMMA TILLGÅNGAR		37 000 102	37 688 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 208 001	23 208 001
Uppskrivningsfond	3 935 201	3 935 201
Fond för yttre underhåll	Not 12 129 081	139 135
Summa bundet eget kapital	27 272 283	27 282 337
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 127 720	-673 862
Årets resultat	-480 385	-463 912
Summa fritt eget kapital	-1 608 105	-1 137 774
SUMMA EGET KAPITAL	25 664 178	26 144 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14 10 966 800	10 966 800
Summa långfristiga skulder	10 966 800	10 966 800
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	109 564	329 274
Skatteskulder	5 665	7 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 253 895	240 739
Summa kortfristiga skulder	369 124	577 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 000 102	37 688 652

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	25 år	25 år
Tvättstuga	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 034 309	1 981 420
Hyror lokaler	428 481	427 716
Kabel-TV intäkter	18 850	11 400
Bredbandsintäkter	63 195	63 360
Öresutjämning	42	-4
	2 544 877	2 483 892

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	10 500
Övriga intäkter	1 722	18 749
	1 722	29 249

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 381	38 748
	Fastighetsskötsel beställning	5 137	2 333
	Snöröjning/sandning	12 538	43 888
	Städning entreprenad	45 275	45 300
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 488
	Hissbesiktning	0	7 257
	Myndighetstillsyn	0	9 435
	Gemensamma utrymmen	1 085	1 235
	Gård	3 557	4 710
	Serviceavtal	8 715	21 350
	Förbrukningsmateriel	761	7 648
	Teleport/hissanläggning	2 018	1 954
	Brandskydd	0	936
		118 467	201 282
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 164	969
	Sophantering/återvinning	0	969
	Entré/trapphus	0	2 750
	Lås	2 600	491
	VVS	0	50 609
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	53 804	0
	Hiss	19 560	16 933
	Huskropp utvändigt	4 663	0
	Tak	0	13 004
	Balkonger/altaner	12 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	414	0
	Vattenskada	0	27 356
		95 580	113 081
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	45 000	0
	Värmeanläggning	0	243 750
	Ventilation	0	25 000
	Hiss	0	159 100
	Fasad och fönster	469 000	7 394
		514 000	435 244
	Taxebundna kostnader		
	El	46 154	44 646
	Värme	496 842	481 715
	Vatten	53 165	48 815
	Sophämtning/renhållning	125 195	64 848
	Grovsopor	29 994	5 894
		751 350	645 918
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 112	93 137
	Tomträttsavgäld	568 500	568 500
	Kabel-TV	25 601	25 066
	Bredband	63 360	63 360
		720 573	750 063
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	83 594	82 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 283 564	2 228 478

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	666	0
	Tele- och datakommunikation	4 635	4 493
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	20 250
	Föreningskostnader	1 921	2 395
	Styrelseomkostnader	3 223	480
	Fritids- och trivselkostnader	1 684	3 657
	Förvaltningsarvode	73 653	70 976
	Administration	1 833	589
	Konsultarvode	0	1 225
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		113 506	110 206

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått	0	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	318 981	318 981
	Förbättringar	48 142	48 142
	Uppskrivning byggnad	100 000	100 000
	Inventarier	13 193	13 193
		480 316	480 316

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	33 148 135	33 148 135
	Utgående anskaffningsvärde	33 148 135	33 148 135
Akkumulerad uppskrivning			
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-100 000	-100 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 200 000	-1 100 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	8 700 000	8 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 443 426	-6 076 303
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 123	-367 123
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 810 549	-6 443 426
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 037 586	35 504 709
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	49 324 000	49 324 000
	Taxeringsvärde mark	79 757 000	79 757 000
		129 081 000	129 081 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	4 081 000	4 081 000
		129 081 000	129 081 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	65 963	65 963
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 963	65 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-36 280	-23 087
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 193	-13 193
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 473	-36 280
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 490	29 683

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	9 004	8 602
	Klientmedel hos SBC	933 848	2 022 007
		942 852	2 030 609

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	139 135	1 106 979
	Reservering enligt stadgar	129 081	129 081
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-139 135	-1 096 925
	Vid årets slut	129 081	139 135

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,530 %	1 075 000	1 075 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,530 %	500 000	500 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,590 %	3 731 800	3 731 800	2023-06-30
	Handelsbanken	1,050 %	3 760 000	3 760 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 000 000	1 000 000	0001-01-01
	Handelsbanken	1,530 %	200 000	200 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,530 %	500 000	500 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,050 %	200 000	200 000	2020-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 966 800	10 966 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			10 966 800	10 966 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 966 800 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	17 751 200	10 495 000
--	------------------------	------------	------------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Ränta	3 579	2 745
	Avgifter och hyror	250 316	237 994
		253 895	240 739

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

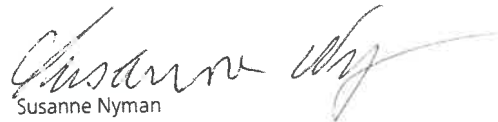
- Målning av fönsterramar mot omgivande gator sam tak planeras under 2019-2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/2 2019



Carl Wilhelm Ros
Ordförande



Susanne Nyman
Ledamot



Carl Gustav Raam
Ledamot



Radica Karlström
Ledamot

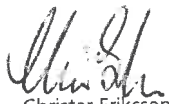


Michael Sparreskog
Ledamot



Malin Stiernstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2019



Christer Eriksson
Extern revisor



Olle Sten
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Tjädern 9
Org.nr 716416-7038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern 9 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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

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 Tjädern 9 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 18 mars 2019



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Olle Sten
Intern revisor