

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	11

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Äkta förening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, och marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt 1 extra årsmöte (stadgeändringar) samt 1 ordinarie årsmöte.

Frågor av större vikt som behandlats av styrelsen under året har varit bl a följande:

Föreningens ekonomi, finanspolicy, omsättning/amortering av lån.

Fastighetsbesiktning och upprättande av underhållsplan, kompletterande arbeten för förbättring av fastighetens standard och skick, kompletterande arbeten för förbättring av bostadsrättsföreningens standard i utemiljön, systematiskt brandskyddsarbete.

Information till de boende genom utgivning av informationsblad samt utveckling av föreningens "hemsida" www.sergeanten2.se

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sergeanten 2 i Solna Stad (kommun) den 28 september 2007.

Föreningens fastighet består av tre (3) flerbostadshus i sju våningar med totalt 96 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 8 565 kvm. Föreningen disponerar 79 st parkeringsplatser varav 67 st i garage. Dessutom finns ett antal mc-platser i garaget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastade servitut avseende underjordiska ledningar, tunnelbana, gemensamma gångvägar samt krigsbranddamm.

Teknisk förvaltning /Fastighetsförvaltning

Nordstaden AB - från 1 januari 2017.

Ekonomisk förvaltning

Nordstaden AB -från 1 oktober 2016.

Mark och trädgårdsunderhåll även vinterväghållning

AB Idrotts & Trädgårdsanläggningar.

Städfirma

Janawik Bygg Resurs KB -från den 1 januari 2017.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen har för året belastats med fastighetsavgift på 64 176 kr samt fastighetskatt för lokaldelen med 39 790 kr.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m2 lägenhetsarea i föreningens hus.

Brf Sergeanten 2 har god ekonomi med ett kassaflöde som med oförändrad avgift sedan 2013, har medgivit regelbunden amortering på föreningens lån.

Föreningens förvaltningskostnader har kunnat hållas på en god ekonomisk nivå genom omförhandlingar och nya avtal samt i övrigt allmänt god ansvarsfull ekonomisk hushållning.

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Den förändrade avskrivningsmetoden innebär dock att föreningens redovisade årliga resultat kommer att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs. Styrelsen har tillsammans med ekonomisk förvaltare och bank (SHB) analyserat föreningens ekonomi och konstaterat att föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att utan avgiftshöjning täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll samt amortering av lån. De ökade avskrivningskostnaderna kan därför bäras utan höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar "förlust" i sin bokföring.

Förändrad lagstiftning för ekonomiska föreningar

Riksdagen har beslutat om ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ändringarna berör bl a tiden för kallelse till föreningsstämma och vem som kan ingå i styrelsen för en bostadsrättsförening samt beslutsordning för avsättning till underhållsfond. Lagändringarna har trätt i kraft.

Föreningen anlidade då jurist från StorStockholms fastighetsägareförening, där vi är medlemmar, för att få underlag till juridiskt rätt "skrivning" till stadgeändringarna.

Föreningen kallade därför till en extra stämma, torsdagen den 5 april 2018.

Extra stämman beslutade att ändra stadgarna i enlighet med styrelsens förslag. Vid den ordinarie föreningsstämman tisdagen den 29 maj 2018, beslutade stämman i enlighet med den extra stämmans beslut att godkänna stadgeändringarna.

Efter justeringar samt viss administration sändes samtliga handlingar till Bolagsverket för godkännande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De löpande avskrivningarna uppgår till betydande belopp vilket medför att årets resultat utgör en förlust på -812 387 kr. Resultatet före avskrivningar avspeglar bättre resultatet av den löpande verksamheten och utgör även en god approximation av den löpande verksamhetens kassaflöde.

År	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat före avskrivningar (tkr)	1936	1483	1010	1146	876	822

Resultatet av den löpande verksamheten ligger i paritet jämfört med föregående år, vilket i huvudsak beror på minskade räntekostnader och låga utgifter för "vinterväghållningen". Dessutom är kostnaderna för underhåll och förbättring av fastigheten i ungefär samma läge som föregående år.

Under året har 1 080 000:- amorterats på föreningens långfristiga lån.

Styrelsen har sedan tidigare fattat ett inriktningsbeslut innebärande, att det ursprungliga lånebeloppet skall amorteras i en takt av ca 840.000:- / år, vilket är ca en (1) procent om året av föreningens ursprungliga lån.

Under året har ett av föreningens lån omförhandlats vilket resulterade i en väsentlig ränteminskning

Tillsammans med vår tekniske förvaltare Nordstaden, har vi under året upprättat en mer detaljerad och specificerad underhållsplan, vilket ger oss en god bild av hur framtida renoveringsbehov mm kommer att gestalta sig.

Våra soprumshus har målats i en skyddande svart lasyrfärg. Cykelrumsdörrarna har förstärkts med ett extra brytskydd och är också nymålade.

Samtliga utemöbler renoverades och målades under våren innan dom placerades ut vid våra uteplatser. Då möblerna har ett ganska stort värde tas dom nuförtiden in i förråd under vinterhalvåret.

Under våren byggdes ett förråd på en plats i garaget som inte gick att använda till någon form av parkering. I förrådet förvaras bl.a. våra utemöbler. Samtliga målningsarbeten har utförts av Gerkmans Måleri AB.

Mark och trädgård – vårt "beskärningsavtal" med trädgårdsentreprenören fortsätter. Syftet är att de kontinuerligt och långsiktigt skall utföra och planera beskärningen av buskage på våra gårdar, istället för att vi gör punktinsatser varje år.

Lekplatsen har genomgått sin årliga besiktning, utförd av vår trädgårdsentreprenör Idrott och Trädgårdsanläggningar. Efter den årliga inspektionen ska viss platskorrigering av lekredskapens omgivning ske. Under våren kommer ett nytt mjukare underlag att anläggas kring lekredskapen, samt att vi ska fylla på med grus på gångarna och fylla på med stenmjöl runt och vid plattsättningarna.

Vi har sedan förra året en godkänd och certifierad lekplats för barn från 0 – 5 år.

MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Anslag om detta finns på grinden till lekplatsentrén.

Även värt att nämnas är att även sommaren 2018 har varit ovanligt torr med ringa nederbörd, vilket medfört att det har behövts vattnats ovanligt mycket, trots det är det osäkert om våra buskar och träd klarat sig. Vi får avvakta våren 2019 för att se resultatet av den "tropiska" sommaren hos oss.

Vi har under året genomfört radonmätning i 30 stycken lägenheter. Det var mycket glädjande att resultatet totalt i samtliga lägenheter, visade på mycket låga halter av radongas. Med anledning av våra låga radongasvärden, behöver vi inte vidtaga några åtgärder i någon av föreningens lägenheter.

Radonmätningen utfördes av Hemkomfort, Svenska Hem & Miljö AB. Inomhusluften kontrollerades sedan av ett ackrediterat laboratorium, Radonova i Uppsala.

Vi har under året fortsatt med vårt systematiska brandskyddsarbete – SBA- i samarbete/avtal med brandskyddsentreprenör Cupola Stockholm AB.

Vilket innebär av vi upprättar kontrollistor och gör kontinuerlig egenkontroll, vilket bl a innebär att inga "främmande" föremål får förvaras i trappuppgångarna eller i källargångar/områden utanför våra källarförråd. Att samtliga evakueringsnödljus fungerar och att utrymningsskyltar lyser, att "reflexmidjor" på källardörrar är hela, att alla brandsläckare är i sin ordning.

Då "flyttningsskador" uppstått på dörrar och entrékanter vid olika våningsplan har vi fortsatt att montera aluminiumkantlister på de skadade partierna.

Solna stad har anmält och ansökt om att få montera digitala lås hos de bostadsrättsinnehavare som är brukare av hemtjänsten. Styrelsen har beviljat detta.

Utbyte av ny armatur i samtliga entréer till LED-belysning, vilket ger längre hållbarhet och lägre energiförbrukning.

Råsunda Lås, som är vår "nyckelentreprenör" har infört nya och därtill säkrare rutiner vid nybeställning av lägenhetsnycklar, vilket innebär att man alltid måste beställa nya nycklar via vår ordförande som sedan gör beställning hos Råsunda Lås.

Vi har under året haft återkommande problem med att soprumsdörren vid sophuset Ängkärrsgatan 17, inte stänger tillfredsställande speciellt under vintertid. Dörr och karm är nu åtgärdade samt att en ny tröskel anlagts för enklare in och ut transport av sopkärl för vår entreprenör SITA-Suez.

Ett flertal bostadsrättsinnehavare har av styrelsen begärt att få göra balkonginglasning. Styrelsen har efter beviljat bygglov från Solna stad också tillstyrkt att inglasning får ske, i enlighet med normer för tidigare inglasade balkonger

Vi har monterat två speglar på stolpe vid garageutfarten så att man lättare ska kunna uppmärksamma det som sker på gångbanan.

I slutet på oktober började Norrenergi med grävningsarbeten inför kommande renovering och nydragningar av fjärrvärmenätet i Solna. Föreningen hade inte fått någon som helst förvarning eller information om detta.

Olägenhet uppstod då dom började gräva av/upp och blockera vår gångväg vid Ängkärrsgatan 19, samt att de "burdust" grävde på vår mark vid våra buskar och planteringar.

Vi har efter det på vårt initiativ haft ett flertal möten med Norrenergis projektledare samt i skrivelse framfört att vi skall hållas skadeståndslösa om vi framgent ser att buskar, blommor, gångväg mm är skadade. Norrenergi har svarat med att dom kommer att stå för samtliga kostnader för återställning och andra eventuella kostnader som de åsamkat på vår mark.

Vi har under året haft två (2) trivseldagar/städdagar – då vi tillsammans snyggar till i och på platser där vi inte har någon direkt skötsel såsom att städa soprum, cykelrum och källargångar. Allmän städning på lekplatsen så att den bibehåller sin fräschör och standard. Vid städdagen den 6 maj -2018, firade vi brf.Sergeanten 2, 10 år. Föreningen bjöd som sedvanligt är på grillkorv med tillbehör, men just denna dag även en underbart god tårta från Kosterheds konditori samt kaffe och "festis" därtill.

Vid två tillfällen under året anlitar vi också f:a Specialrengöring AB, som rengör samtliga sopkärl som finns i våra sophus.

Föreningen har för avsikt att se över vårt inpasseringssystem, dörrar och garage. I syfte för att få en modernare och säkrare boendemiljö.

113

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Under året fanns två (2) av styrelsen godkända andrahandsuthyrningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets slut 167 st.

Under året har två (2) överlåtelser skett genom försäljning.

Det genomsnittliga försäljningspriset har under 2018 varit 53.132 kr per kvm, att jämföras med 65.545 kr per kvm 2017.

Styrelsen har sedan föreningsstämman tisdagen den 29 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter Lars-Erik Salminen tillika ordförande

Kerstin Eklom, Dejan Miljkovic, Daniel Langer, Ellinor Enblom-Bergqvist och Alf Jarméus.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 657 486	6 653 110	6 605 557	6 576 314
Resultat efter finansiella poster	-812 387	-1 265 132	-1 738 846	-1 729 940
Soliditet (%)	77,10	76,86	76,77	76

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	117 027 000	149 028 000	1 400 831	-6 180 573
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			214 125	-214 125
Årets resultat				-812 387
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	1 614 956	-7 207 085

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 394 698
Årets resultat	-812 387
	-7 207 085

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	214 125
Balanseras i ny räkning	-7 421 210
	-7 207 085

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 657 486	6 653 110
Summa rörelseintäkter		6 657 486	6 653 110
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 095 589	-3 281 978
Styrelsearvoden m.m.		-191 329	-248 427
Avskrivningar	4	-2 748 768	-2 748 768
Summa rörelsekostnader		-6 035 686	-6 279 173
Rörelseresultat		621 800	373 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 354	4 524
Räntekostnader		-1 439 541	-1 643 593
Summa finansiella poster		-1 434 187	-1 639 069
Resultat efter finansiella poster		-812 387	-1 265 132
Resultat före skatt		-812 387	-1 265 132
Årets resultat		-812 387	-1 265 132

MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2018-12-31**2017-12-31**

4

334 403 549

334 403 549

334 403 549

337 152 317

337 152 317

337 152 317

1

115 184

115 185

101 002

115 655

216 657

3 274 024

3 274 024

3 389 209

337 792 758

2 529 668

2 529 668

2 746 325

339 898 642

MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**2018-12-31****2017-12-31**

Not

266 055 000

266 055 000

1 614 956

1 400 831

267 669 956

267 455 831

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-6 394 698

-4 915 441

-812 387

-1 265 131

-7 207 085

-6 180 572

Summa eget kapital

260 462 871

261 275 259

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

5

75 065 520

76 345 520

75 065 520

76 345 520

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

1 160 000

960 000

227 382

225 731

7 139

126 419

32 501

28 500

837 345

937 213

2 264 367

2 277 863

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**337 792 758****339 898 642**

13

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		621 800	373 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 748 768	2 748 768
Erhållen ränta mm		5 354	4 524
Erlagd ränta		-1 439 541	-1 643 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 936 381	1 483 636
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	446
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		101 472	-120 281
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 651	-8 574
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-215 148	141 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 824 356	1 496 736
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		200 000	440 000
Amortering långfristiga lån		-1 280 000	-1 386 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 080 000	-946 580
Förändring av likvida medel		744 356	550 156
Likvida medel vid årets början		2 529 669	1 979 513
Likvida medel vid årets slut		3 274 024	2 529 669

MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	5 991 833	5 991 666
	Hysesintäkter p-plats och garage	638 015	611 038
	Övriga intäkter	27 638	50 406
		<u>6 657 486</u>	<u>6 653 110</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Reparation och underhåll	570 579	743 184
	Fastighetsel	213 178	169 219
	Fjärrvärme	771 753	731 852
	Vatten och avlopp	111 875	109 965
	Sophämtning	127 120	113 207
	Fastighetsförsäkring	65 807	87 739
	Kabel-tv	244 812	222 837
	Övriga driftskostnader	498 280	605 632
	Förvaltningsarvode	284 100	274 992
	Fastighetsskatt/avgift	103 966	102 910
	Revisionsarvode	31 250	30 375
	Övriga administrativa kostnader	72 869	90 066
		<u>3 095 589</u>	<u>3 281 978</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>350 051 279</u>	<u>350 051 279</u>
	Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Ingående avskrivningar	-12 898 962	-10 150 194
	Årets avskrivningar	<u>-2 748 768</u>	<u>-2 748 768</u>
	Utgående avskrivningar	-15 647 730	-12 898 962
	Redovisat värde	<u>334 403 549</u>	<u>337 152 317</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	59 000 000	59 000 000
	Byggnader	<u>134 979 000</u>	<u>134 979 000</u>
		193 979 000	193 979 000

MB

NOTER

Not 5	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetslån 1,41% 2022-03-30	13 346 720	13 546 720
	Fastighetslån 1,76% 2023-01-30	15 100 000	15 340 000
	Fastighetslån 1,26% 2021-12-01	15 874 000	16 274 000
	Fastighetslån 3,27% 2019-01-30	16 146 000	16 266 000
	Fastighetslån 1,45% 2020-12-01	15 758 800	15 878 800
	Kortfristig del av lån	-1 160 000	-960 000
		75 065 520	76 345 520

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna 2019-03-13

Lars-Erik Salmén

Dejan Miljkovic

Alf Jarméus

Kerstin Ekblom

Kerstin Ekblom

Daniel Langer

Ellinor Enblom-Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2019

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sergeanten 2, org.nr 769615-0361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sergeanten 2 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 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 Sergeanten 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor