

## ÅRSREDOVISNING

# Brf Stockholmsblick

Org.nr 769615-4371

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

### Verksamhet / Ändamål

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

## Förvaltningsberättelse 2018

### Bostadshus

Reservoaren 5 i Liljeholmen, Stockholms kommun byggdes 2006–2008. Föreningen registrerades ursprungligen 2006-11-13. Nuvarande stadgar registrerades den 3 augusti 2018. Föreningen förvärvade 2008 byggnad samt tomträtten Reservoaren 5 i Stockholms kommun. Den nuvarande ekonomiska planen upprättades 2008-03-12. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag – en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 10 våningar och upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt i ett trapphus med en hiss.

2 rum och kök	16 st	832 kvm
3 rum och kök	9 st	594 kvm
4 rum och kök	13 st	1 151 kvm
Total bostadsarea uppgår till		2 577 kvm
Garage	8 st i samfällighetsförening	
Parkeringsplatser	18 st i samfällighetsförening	

### Fastighetsbeteckning och tomt

Fastighetsbeteckningen är Reservoaren 5.

Tomten är ca 872 m<sup>2</sup>, hyrs av föreningen mot tomträttsavgäld till Stockholm stad enligt avtal.

Slutbesiktning gjord i maj 2008.

2-årsbesiktningen (garantibesiktning) utfördes hösten 2010.

Efterbesiktningen utfördes november 2011.

### Fastigheten

Hela bostadshuset med lokaler, miljöstuga och garagelänga är byggd 2008. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. På entréplan finns tvättstuga med ventilation och inventarier, 2 tvättmaskiner 1 torktumlare 1 torkskåp 1 kall mangel 1 tvättho strykbräda, bord, stol, samt städtillbehör, utrymmet är halvkaklad. Det finns 35 tvättpass/vecka (alla dagar 07–22). Även barnvagnsrum finns på entréplan med plats för barnvagnar / handikapphjälpmedel. I barnvagnsutrymmet finns även en skrubbdär trädgårdsverktyg så som gräsklippare, sopborste, snöskyffel och övrigt förvaras. På bottenplan med ingång från gatan finns cykelrum. Styrelsen har ett eget mindre förråd på plan 10. Utöver detta finns ett separat återvinningsrum där hushållssopor, källsortering och återvinning sker.

### Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 8 garage vid Nybohovsbacken 106, och 18 P-platser vid Nybohovsbacken 60. Alla bilplatser hyrs av medlemmar i Brf Stockholmsblick. Föreningen har kö för både garage och p-platser. Föreningen har också 2 gästparkeringsplatser vid huset.

## Gemensamhetsanläggning / Samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i Samfällighetsförening tillsammans med 4 andra föreningar (Tornen, Nybohov100, Hinken, Svenska Bostäder) avseende gång- och körvägar, belysning, parkering, garage, planteringar. Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning (med Svenska Bostäder vid adress 70–72). Denna innefattar vändplan, vägstumpen längs husen Nybohovsbacken 68–72, mark och beläggning av gång- och körväg, belysning, VA-ledningar, dagvatten, el, och andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

## Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 5 Mkr. Under byggtiden har föreningen också haft byggprojektförsäkring och byggfelsförsäkring.

## **Styrelsen från 2018-01-01 fram till årsstämma 2018-05-16**

Inger Gaeyner	Ledamot, ordförande
Annelie Sjögren	Ledamot, ekonomi
Sandra Blomén	Ledamot, sekreterare
Mathias Jansson	Ledamot
Robin Wallén	Ledamot
Sardar Ahmad	Suppleant (1)
Pontus Fors	Suppleant (2)
Fredrika Borgmalm	Suppleant (3)
Jesper Rylander	Suppleant (4)

## **Styrelsen från årsstämma 2018-05-16 till 2018-12-31**

Lars Kjerrgren	Ledamot, ordförande
Niklas Kaunitz	Ledamot, ekonomi
Gabriella Bartha	Ledamot, sekreterare
Charlotta Alvaeus	Ledamot
Robin Wallén	Ledamot
Lea Rosengren	Suppleant (1)
Mulatu Debebe	Suppleant (2)
Henrik Olofsson	Suppleant (3)

## **Revisorer**

Tomas Jonasson Revisor BOREV Revisionsbyrå AB – Uppsala samt en Revisorssuppleant från BOREV Revisionsbyrå AB – Uppsala

## **Firmatecknare**

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av ordförande och ekonomiansvarig eller utsedda styrelseledamöter, två tillsammans.

# ÅRSREDOVISNING

## Valberedning

Malin Eriksson sammankallande och Linda Tidell biträdande

### Stämma och sammanträden

Föreningen höll en extrastämma den 2018-02-13 och ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har delar av styrelsen deltagit i ett antal möten med Samfällighetsföreningen.

### Avtal och medlemskap

Föreningen har avtal med följande företag:

Ren Standard (städ), Ownit (bredband), Ownit (Canal Digital) (TV via bredband), Veolia och Stockholm Vatten och Avfall (renhållning), Stockholm Vatten (vatten/avlopp), Fortum Värme (fjärrvärme), Ellevio (elnät), Energiförsäljning Sverige (el), Stockholms Stad Exploateringskontoret (tomträtt), Mediator AB (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), WIAB Service (teknisk jour/service/felanmälan), Electrolux (tvättstugeservice), OTIS (hisservice).

Föreningen anlitar Nordea för lån och bankkonto.

Föreningen är med i Fastighetskalendern.

### Överlåtelser / Medlemmar / Andrahandsuthyrning

Under 2018 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett. (1601, 1103, 1403 samt 1301)

Föreningen hade 63 medlemmar vid årets början och 63 medlemmar vid årets slut. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar av lägenheter och 1 andrahandsuthyrningar av bilplatser.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten. Detta finns detaljerat beskrivet som bilaga till ansökningsblanketten, som styrelsen har tillgänglig.

### Verksamheten under 2018

Den löpande driften och förvaltningen av huset under 2018 har i stort sett fungerat bra. Vår hiss renoverades under våren och efter vissa justeringar så är vi nu nöjda med funktionen. Årlig lägenhetstillsyn och filterbyte vid inluftsdon gjordes, samtidigt monterades nya brandvarnare av föreningen i alla lägenheter. Föreningen har under året infört sortering av matavfall och hämtningen av detta avfall är kostnadsfritt för föreningen. Föreningen har även fortsättningsvis anlitat WIAB för felanmälan och jour. Två städdagar har avverkats planenligt vår och höst med hygglig uppslutning och som vanligt blev det en arbetsam men trevlig stund för alla som deltog. Föreningen fyllde 10 år 2018 och det firades med en väldigt uppskattad fest i början på september där många deltog. Alla var rörande överens om att föreningen framöver skulle arrangera en årlig höstfest då den fick en mycket positiv inverkan på gemenskapen i huset. Föreningens lånesituation har förändrats positivt under 2018 och styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2019.

En oberoende besiktningsman har under året anlitats då den 10-åriga byggfelsförsäkringen upphör 2018. Styrelsen har under 2018 följt upp punkter från den oberoende besiktningsmannens rapport. Utifrån besiktningsrapporten har föreningen ett pågående ärende med vår tidigare entreprenör Besqab angående byggåtgärder i vårt hus. Föreningen har framfört krav i det pågående ärendet att Besqab bekostar åtgärdande av de felaktigheter som uppdagats. I väntan på att detta ärende avgörs sätter föreningen undan egna medel för att få ökat ekonomiskt rörelseutrymme

Styrelsen har medvetet ökat tillgången på likvida medel i kassan. Dels för att täcka eventuella

# ÅRSREDOVISNING

SIDAN 4 AV 11

rättegångskostnader och framtida närliggande åtgärder.

## Verksamheten under kommande år

Ärendet med Besqab fortgår tills en lösning är uppnådd. En ny ekonomisk plan tas fram för 2019–2029. Vi planerar att måla Miljöstugan utvändigt, samt arbetet med att fräscha upp och byta maskinpark i tvättstugan kan aktualiseras.

Efter avslutade åtgärder ska vi sätta igång med att färdigställa trädgården som vi fick skjuta upp på grund av garantibesiktningen och Stockholms Vatten o Avlopp renoveringen. En projektgrupp har tillsatts för att se över möjligheterna för föreningen att fräscha upp trädgården och ta fram lösningar.

I övrigt ska föreningen jobba för att alla i vårt hus ska vara mer delaktiga och känna trivsel.

## Planerade investeringar och kostnader

Vi fortsätter att avsätta pengar till reparationsfond för framtida underhåll och reparationer.

Det finns en avsikt att investera i och färdigställa trädgården. Övriga investeringar kan bli byte av maskinpark i tvättstugan. Samt åtgärderna som besiktningsrapporten visar.

## Fastighetsunderhåll under 2018

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 113 227 kr, varav reparationer 51 257 kr.

Dessa bestod av översyn av brandskydd, inköp av brandvarnare inköp av allergenfilter.

Reparation av hjärtstartare, enstaka låsbyten samt reparationer av dörrlås, felsökning och åtgärdande av röklucka ovanför hiss.

## Årsavgift och ev. ändringar

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, förråd, tvättstuga och sophantering. Föreningen betalar centralt för bredband / TV-basutbud denna kostnad fördelas och debiteras tillsammans med årsavgiften. Styrelsen uppdaterar varje år föreningens ekonomiska situation och tar då ställning till eventuell korrigerig av den årliga avgiften.

Årsavgiften, bredband/TV-avgiften samt bilplatsavgiften är oförändrad under 2018 och 2019

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Årsavgiftsändring	0%	+2,5%	0%	0%	+5	0%	+6%	0%	0%	-6%	0%
Garage (kr/mån)	1000n	1000k	1000	800	800	800	850	850	850	850	850
Parkering (kr/mån)	425	440	440	440	440	440	470	470	470	470	470
Bredband / TV (kr/mån)	169	227	250	250	250	250	250	250	250	222	222

## Ekonomi, jämförelsetal

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning (tkr)*	545r	2 089	2128	2159	2231	2226	2351	2351	2351	2 218	2 215
Resultat efter fin. post(tkr)	93	61	126	94	202	-64	-603	-367	-253	-296	-182
Balansomslutning (tkr)	87 009	87 056	86 985	86 894	87 063	87 063	86 313	85 356	84 749	83 824	83 287
Soliditet **		76%	76%	76%	76%	76%	76%	77%	77%	77%	78%
Bankskuld kr/m <sup>2</sup> br-yta		7990	7964	7930	7896	7862	7828	7575	7458	7 195	7 064
Snitt årsavgift kr/m <sup>2</sup>	699	716	716	716	752	752	797	797	797	749	749
Räntekänslighet***											9,4%

\* Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

\*\* Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar. Riktvärde 15–20 %

\*\*\* Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

## Årets resultat

Föreningen går med ett kassamässigt överskott men visar ett negativt resultat för året. Detta innebär att intäkterna täcker driftkostnaderna men inte hela avskrivningen på byggnaden. Föreningen kan emellertid amortera i enlighet med underhållsplanen och styrelsen bedömer att årets resultat, trots underskottet, är tillräckligt för årliga avsättningar till framtida underhåll.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 935 000	875 069	-1 669 541	-295 703
Disposition av 2017 års resultat		183 333	-479 036	295 703
Årets resultat				-181 858
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>65 935 000</b>	<b>1 058 402</b>	<b>-2 148 578</b>	<b>-181 858</b>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman. Föreningen har ingen inre reparationsfond varje bostadsrättshavare ansvarar för bostadens reparation själv.

### Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-2 148 578 kr
Årets resultat, överskott/underskott	<u>-181 858 kr</u>
	-2 330 436 kr

### Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	338 800 kr
Till yttre reparationsfonden extra avsättes	0 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 669 236kr</u>
	-2 330 436 kr

# ÅRSREDOVISNING

SIDAN 6 AV 11

Brf Stockholmsblick  
Org nr 769615-4371

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2017</u>	
			<u>Not</u>		
Årsavgifter	1 930 740			1 930 740	
Hysesintäkter	183 120		1	183 120	
Bredband/Kabeltv	101 232	2 215 092		104 424	2 218 284
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	5 919	5 919	2	16 247	16 247
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 221 011</u>		<u>2 234 531</u>	

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftkostnader	-996 593		3	-952 303	
Administrationskostnader	-60 575			-58 811	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-25 384	-1 082 552	4	-24 966	-1 036 080
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-51 257			-65 216	
Underhåll	-61 970	-113 227		-118 657	-183 873
<b>Personalkostnader</b>		-36 478	5		-32 227
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-877 981		6	-877 981	
Inventarier	0	-877 981		0	-877 981
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		110 773			104 370
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-292 631	-292 631		-400 073	-400 073
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-181 858			-295 703
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-181 858</u>			<u>-295 703</u>

# ÅRSREDOVISNING

SIDAN 7 AV 11

Brf Stockholmsblick  
Org nr 769615-4371

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		2017		2017
	2018	Not			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Fastigheten	81 647 276	6	82 525 257		
Inventarier	0	81 647 276	0		82 525 257
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	145 563	7	2 611		
Förutb kostnader och uppl intäkter	103 030	248 593	113 666		116 277
<b><u>Finansiella tillgångar</u></b>					
Kassa och Bank	1 391 533	<u>1 391 533</u>	9	1 182 239	<u>1 182 239</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>83 287 402</u>			<u>83 823 773</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	65 935 000		65 935 000		
Yttre reparationsfond	1 058 402	66 993 402	875 069		66 810 069
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	-2 148 578		-1 669 541		
Årets resultat	-181 857	-2 330 435	-295 703		-1 965 244
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		18 050 549	10,11		18 165 349
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	153 200		377 200		
Leverantörsskulder	155 528		134 681		
Skatteskulder	2 119		7 676		
Övriga kortfristiga skulder	0		427		
Upplupna kostnader	88 156		113 053	12	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	174 883	573 886	180 562		813 599
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>83 287 402</u>			<u>83 823 773</u>

Brf Stockholmsblick  
Org nr 769615-4371

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens avskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

### NOT NR 1

	<u>Hyresintäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyra garage	81 600	81 600
Hyra parkering	101 520	101 520
SUMMA	183 120	183 120

### NOT NR 2

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andrahandsupplåtelseavgifter	5 799	6 229
Stockholm Stad	0	5 618
Nice Drama	0	3 000
Övriga intäkter	120	1 400
SUMMA	5 919	16 247

### NOT NR 3

	<u>Driftkostnader</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel, entr	24 969	5 875
Fastighetsskötsel, extra tjänster	12 994	18 143
Städ	33 469	39 756
Hisskostnader	81 745	25 027
Serviceavtal	0	16 254
EI	62 903	54 510
transport	216 080	159 565



# ÅRSREDOVISNING

SIDAN 9 AV 11

Brf Stockholmsblick  
Org nr 769615-4371

	transport	<u>216 080</u>	<u>159 565</u>
Värme		258 640	263 492
Vatten		61 059	55 235
Sophämtning		43 172	43 864
Försäkringar		34 504	34 504
Tomträttsavgäld		198 900	198 900
Gemensamhetsanläggning		42 380	42 380
Kabel TV/Internet		100 863	101 085
Förbrukningsinventarier		0	8 008
Revision		10 563	10 344
Övriga förvaltningskostnader		30 432	34 926
Advokat- och rättegångskostnad		<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA		<u>996 593</u>	<u>952 303</u>

## NOT NR 4

### Fastighetskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2008 och betalar halv kommunal fastighetsavgift t.o.m. 2018.  
Den kommunala fastighetsavgiften var för 2018, 668,-/lgh och år.  
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

	<u>Personalkostnader</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
NOT NR 5		
Styrelsearvoden	<u>27 997</u>	<u>26 996</u>
SUMMA ARVODEN	<u>27 997</u>	<u>26 996</u>
Sociala avgifter	<u>8 481</u>	<u>5 231</u>
SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER	<u>36 478</u>	<u>32 227</u>

## NOT NR 6

### Reservoaren 6

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	62 400 000	62 400 000
Byggnadsvärde	40 000 000	40 000 000
Markvärde	<u>22 400 000</u>	<u>22 400 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>62 400 000</u>	<u>62 400 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	62 400 000	62 400 000
Lokaler	0	0

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bokfört värde:		
Byggnader	86 500 000	86 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 974 743	-3 096 762
Årets avskrivningar	<u>-877 981</u>	<u>-877 981</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 852 724</u>	<u>-3 974 743</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>81 647 276</u>	<u>82 525 257</u>

Brf Stockholmsblick  
Org nr 769615-4371

## NOT NR 7

	<u>Övriga fordringar</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avgiftsfordringar	0	2 611
Skattekonto	149	0
Övriga kortfristiga fordringar	145 414	0
SUMMA	<u>145 563</u>	<u>2 611</u>

## NOT NR 8

	<u>Förutbet kost/Uppl. intäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetald tomträttsavgäld	49 725	49 725
Förutbetald försäkringskostnad	35 303	34 504
Förutbetald bredbandskostnad	8 404	17 714
Förutbet Kabeltv	0	2 470
Förutbet hissservice	9 598	9 253
SUMMA	<u>103 030</u>	<u>113 666</u>

## NOT NR 9

	<u>Kassa och bank</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bankmedel i Nordea	<u>1 391 533</u>	<u>1 182 239</u>
BOKFÖRT VÄRDE	<u>1 391 533</u>	<u>1 182 239</u>

## NOT NR 10

	<u>Skulder kreditinstitut</u>
	<u>Skuld</u>
Nordea	<u>18 203 749</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN	<u>18 203 749</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering	-153 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER	<u>18 050 549</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31	17 437 749

## NOT NR 11

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	20 765 000	20 765 000

## NOT NR 12

	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna räntor	18 354	65 274
Upplupet revisionsarvode	10 500	10 000
Uppl styrelsearvode inkl sociala avg.	38 112	16 589
Reservoarens samfällighet	21 190	21 190
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>88 156</u>	<u>113 053</u>

# ÅRSREDOVISNING

SIDAN 11 AV 11

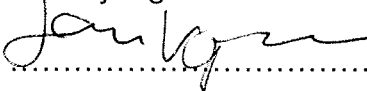
## NOT NR 13

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

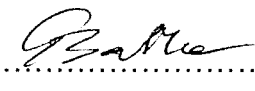
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

Signerad av BRF Stockholmsblicks styrelse den 2019-03-20 Stockholm

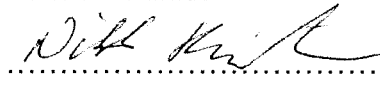
Ordförande  
Lars Kjerrgren

  
.....

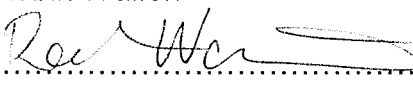
Sekreterare  
Gabiella Bartha

  
.....

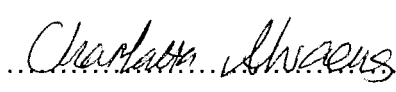
Ekonomiansvarig  
Niklas Kaunitz

  
.....

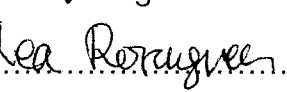
Ledamot  
Robin Wallén

  
.....

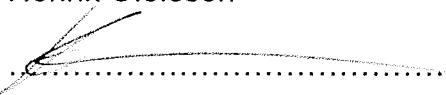
Ledamot  
Charlotta Alvaeus

  
.....

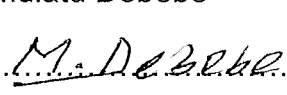
Suppleant  
Lea Rosengren

  
.....

Suppleant  
Henrik Olofsson

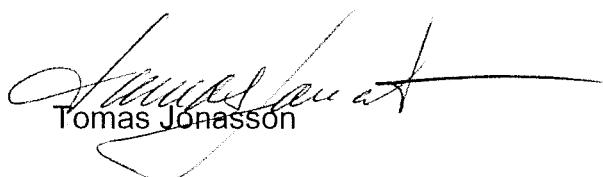
  
.....

Suppleant  
Mulatu Debebe

  
.....

## REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2019-04-11 av BOREV Revisionsbyrå AB

  
Tomas Jonasson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stockholmsblick, org.nr 769615-4371

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholmsblick för år 2018

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mitt 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 en 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 maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Stockholmsblick, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *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 någon väsentligt avseende:

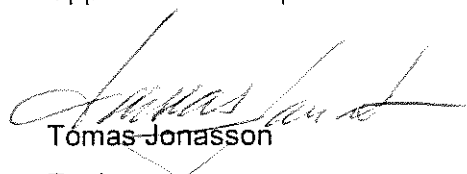
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 11 april 2019

  
Tomas Jonasson  
Revisor