

# Årsredovisning

---

*Brf Jordgubben 20*

769607-8471

Styrelsen för Brf Jordgubben 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5  |
| - Resultaträkning        | 6      |
| - Balansräkning          | 7 - 8  |
| - Noter                  | 9 - 12 |
| - Underskrifter          | 12     |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "PS" and "CR".

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 upplåter bostäder på adressen Fleminggatan 45 i Stockholm. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen. Byggnadsår 1937. Brf Jordgubben 20 registrerades 2001-12-17. Fastigheten Jordgubben 20 köptes 2002-10-16 av SEB Trygg Liv. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Rakic, ledamot/ordf.  
Patrik Berglin, ledamot/ordf.  
Joachim Eklund, ledamot  
Johanna Brodin, ledamot  
Maria Ahlmark, ledamot  
Sina Saidiakbarzadeh, ledamot  
Tony Margeta, suppleant  
Mattias Holm, suppleant

Avgick i samband med ord. föreningsstämma 2018-05-30:

Johan Palmdahl, ledamot/ordf.  
Alan Siozon, ledamot  
Dag Sjöberg, suppleant

Avgick i samband med utträde ur föreningen:

Johanna Brodin, ledamot (den 15 augusti)  
Mattias Holm, suppleant (den 28 september)

### REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

### VALBEREDNING

Rebecka Ask  
Dag Sjöberg

### FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Styrelsen har haft 10 protokollförda möten.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "H", "R", "P", "S", and "C".

#### FASTIGHETEN

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| 1 r o k   | 27 st | 1 001 kvm |
| 1,5 r o k | 1 st  | 36 kvm    |
| 2 r o k   | 11 st | 777 kvm   |
| 3 r o k   | 6 st  | 521 kvm   |
| 4 r o k   | 1 st  | 155 kvm   |
| Totalt    | 46 st | 2 490 kvm |

Lokaler 7 st 764 kvm

Total yta 3 254 kvm

Långsiktiga åtgärder i fastigheten, se bilaga 1.

Följande åtgärder har genomförts under räkenskapsåret:

- Renovering av fönster, enligt underhållsplan, mot Fleminggatan.

Följande åtgärder med flera ligger i föreningens underhållsplan men beslut om år för start är inte taget:

- Förbättringar av fasad mot Fleminggatan och Celsiusgatan
- Stammar i källarplan och lokal Quickrent
- Reparation av balkonger

#### FÖRVALTNING

- Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.
- Fastighetsstädningen görs av Eva-Mari's Städservice.
- Teknisk- och fastighetsförvaltning som utförs av Stadens Förvaltning. I avtalet med Stadens förvaltning ingår även fastighetsskötsel, projektledning samt hantering av kommersiella hyreslokaler.
- Fjärrvärmen levereras av Fortum och fjärrvärmecentralen servas av Schneider Electric.
- Avtal om kabel-TV är tecknat med ComHem.
- Serviceavtal gällande hiss finns upprättat med S:t Eriks hiss.

#### EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 209 348 (1 209 348) kronor och hyresintäkter för lokaler 1 374 296 (1 370 188) kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande:

|            |      |
|------------|------|
| 2004-01-01 | 10%  |
| 2004-07-01 | 10 % |
| 2005-01-01 | 10 % |
| 2005-07-01 | 20 % |

Ingen höjning av avgift genomförd 2018. Föreningen har således inte behövt höja avgifterna under lång tid men ekonomisk översyn pågår där avgiftshöjning kan komma att ske under kommande verksamhetsår.

#### LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit 67 158 (67 200) kronor i styrelsearvode, exklusive sociala avgifter.

*Handwritten signatures and initials:*  
CN  
SK  
PB  
AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av fönster, enligt underhållsplan mot Fleminggatan.
- Vattenskada (översvämning på grund av regn) i källare till följd av Fjärrvärmearbete i gatan.
- Inbrott i källare.
- Överklagande av stämmobeslut om godkännande av balkongbyggnationer bifölls inte av Svea Hovrätt. Där igenom vann stämmobeslut laga kraft.
- Styrelsen upprättat information om hantering av personuppgifter enligt GDPR på föreningens hemsida, samt upprättat digital kontaktlista för medlemmar i föreningen.
- Byte av torktumlare till tvättstuga.
- Energideklaration har upprättats.

#### MEDLEMSINFORMATION

#### Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:  
Tillkommande medlemmar under året:  
Avgående medlemmar under året:  
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:  
Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

64  
14  
15  
63

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 1801-1812 | 1701-1712 | 1601-1612 | 1501-1512 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 2 706     | 2 690     | 2 701     | 2 716     |
| Resultat efter finansiella poster | -371      | -703      | 334       | -179      |
| Soliditet %                       | 80        | 80        | 80        | 80        |
| Balansomslutning                  | 62 347    | 62 768    | 63 276    | 63 029    |
| Årsavgift bostäder kr/kvm         | 485       | 485       | 485       | 485       |

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 46 745 149           | 4 274 568              | 1 020 068                      | -1 398 972             | -703 083          |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                        |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                        |                                | -703 083               | 703 083           |
| Förändring underhållsfond                           |                      |                        | -117 227                       | 117 226                |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                        |                                |                        | -371 326          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>46 745 149</b>    | <b>4 274 568</b>       | <b>902 841</b>                 | <b>-1 984 829</b>      | <b>-371 326</b>   |

cr  
AR  
PB

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 984 829 |
| Årets resultat      | -371 326   |
| Summa               | -2 356 155 |

*Förslag till disposition:*

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Avsättning till underhållsfond* | 233 853    |
| Balanseras i ny räkning         | -2 590 008 |
| Summa                           | -2 356 155 |

\*Avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AR" and "PB".

## RESULTATRÄKNING

|                                                      |      | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |      |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 1    | 2 706 390                | 2 690 163                |
| Övriga rörelseintäkter                               |      | 36 723                   | 1 651                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |      | <b>2 743 113</b>         | <b>2 691 814</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |      |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | 2, 3 | -2 142 817               | -2 377 961               |
| Övriga externa kostnader                             | 4    | -132 714                 | -115 282                 |
| Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter              |      | -88 259                  | -87 976                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |      | -679 918                 | -699 756                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |      | <b>-3 043 708</b>        | <b>-3 280 975</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |      | <b>-300 595</b>          | <b>-589 161</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |      |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |      | -888                     | 1 978                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |      | -69 843                  | -115 900                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |      | <b>-70 731</b>           | <b>-113 922</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |      | <b>-371 326</b>          | <b>-703 083</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |      | <b>-371 326</b>          | <b>-703 083</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                |      | <b>-371 326</b>          | <b>-703 083</b>          |


  
 PB

## BALANSRÄKNING

|                                               |   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5 | 60 334 140        | 61 010 602        |
| Inventarier och maskiner                      | 6 | 11 523            | 14 979            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | 60 345 663        | 61 025 581        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>60 345 663</b> | <b>61 025 581</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Kundfordringar                                |   | 20 039            | –                 |
| Övriga fordringar                             |   | 43 300            | 33 469            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7 | 72 115            | 58 361            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | 135 454           | 91 830            |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 1 865 720         | 1 650 447         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | 1 865 720         | 1 650 447         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>2 001 174</b>  | <b>1 742 277</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>62 346 837</b> | <b>62 767 858</b> |

UIC  
AR  
PB

|                                              |    | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |    |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |    | 46 745 149        | 46 745 149        |
| Upplåtelseavgifter                           |    | 4 274 568         | 4 274 568         |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 902 841           | 1 020 068         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <i>51 922 558</i> | <i>52 039 785</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | -1 984 829        | -1 398 972        |
| Årets resultat                               |    | -371 326          | -703 083          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <i>-2 356 155</i> | <i>-2 102 055</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>49 566 403</b> | <b>49 937 730</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8  | 11 733 000        | 11 733 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>11 733 000</b> | <b>11 733 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |    | 203 578           | 293 702           |
| Skatteskulder                                |    | 10 493            | 29 902            |
| Övriga skulder                               | 9  | 490 205           | 475 867           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 343 158           | 297 657           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>1 047 434</b>  | <b>1 097 128</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>62 346 837</b> | <b>62 767 858</b> |

in  
PB

## NOTER

### Redovisningsprinciper

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

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

| Typ                         | Procent | Antal år |
|-----------------------------|---------|----------|
| Byggnad                     | 1       | 100      |
| Stamreovering 2004/2005     | 2       | 50       |
| Stamreovering lokal 2008    | 2       | 50       |
| Fjärrvärmecentral 2007/2008 | 4       | 25       |
| Ommålning utvändigt 2005    | 6,7     | 15       |
| Fönsterinstallation 2007    | 10      | 10       |
| Gård 2009                   | 10      | 10       |
| Trapphus 2009               | 10      | 10       |
| Rökgasfläkt                 | 1       | 100      |
| Ventilation 2012            | 1       | 100      |
| Entré 2016                  | 5       | 20       |
| Inventarier                 | 10      | 10       |

| Not 1                          | Nettoomsättning | 2018             | 2017             |
|--------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           |                 | 1 209 348        | 1 209 348        |
| Utdebiterad andrahandsavgift   |                 | 2 238            | 523              |
| Hysesintäkt lokal, moms        |                 | 1 374 296        | 1 370 188        |
| Rabatt hyresintäkt lokal, moms |                 | –                | -10 404          |
| Fastighetsskatt, moms          |                 | 120 508          | 120 508          |
| Summa                          |                 | <b>2 706 390</b> | <b>2 690 163</b> |

| Not 2                         | Driftskostnader | 2018              | 2017              |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel             |                 | -7 251            | -2 684            |
| Fastighetsstädning            |                 | -54 562           | -70 684           |
| Hissbesiktning                |                 | –                 | -1 281            |
| Bevakningskostnader/jour      |                 | -17 663           | -4 067            |
| El                            |                 | -48 498           | -40 137           |
| Uppvärmning                   |                 | -550 427          | -521 214          |
| Vatten och avlopp             |                 | -103 726          | -77 083           |
| Sophämtning/renhållning       |                 | -87 551           | -83 745           |
| Snöröjning/sandning           |                 | -4 719            | -4 484            |
| Fastighetsförsäkring          |                 | -57 491           | -55 046           |
| Kabel-TV                      |                 | -12 736           | -12 725           |
| Försäkringsskador/självrisker |                 | –                 | -13 339           |
| Förbrukningsmaterial/-inv.    |                 | -23 814           | –                 |
| Fastighetsavgift/skatt        |                 | -183 012          | -182 000          |
| Teknisk förvaltning           |                 | -49 166           | -49 176           |
| Teknisk förvaltning, extra    |                 | -31 196           | -26 673           |
| Summa                         |                 | <b>-1 231 812</b> | <b>-1 144 338</b> |

in  
Ar  
PB

| Not 3 | Driftskostnader - reparation och underhåll | 2018            | 2017              |
|-------|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|
|       | Reparation och underhåll                   | -29 984         | -10 559           |
|       | Reparation och underhåll lokal             | -15 781         | -48 466           |
|       | Reparation och underhåll portar och lås    | -5 428          | -51 387           |
|       | Reparation och underhåll trapphus          | -               | -538              |
|       | Reparation och underhåll källare, soprum   | -2 550          | -14 300           |
|       | Reparation och underhåll tvättstuga        | -15 235         | -37 281           |
|       | Reparation och underhåll VVS               | -61 948         | -                 |
|       | Reparation och underhåll el                | -               | -2 948            |
|       | Reparation och underhåll hiss              | -12 230         | -3 830            |
|       | Reparation och underhåll fönster           | -763 976        | -1 004 250        |
|       | Reparation och underhåll uppvärmning       | -2 103          | -52 844           |
|       | Reparation och underhåll ventilation       | -1 770          | -7 220            |
|       | Summa                                      | <b>-911 005</b> | <b>-1 233 623</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader     | 2018            | 2017            |
|-------|------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Revisionsarvode              | -10 392         | -10 094         |
|       | Kameral förvaltning          | -74 484         | -73 257         |
|       | Kameral förvaltning, extra   | -6 019          | -1 162          |
|       | Övriga kostnader, admin m.m. | -3 331          | -4 714          |
|       | Föreningsomkostnader         | -3 500          | -               |
|       | Konsultkostnader             | -               | -1 110          |
|       | Bankkostnader                | -9 952          | -10 022         |
|       | Föreningsavgifter            | -17 315         | -11 535         |
|       | Stämmokostnader              | -950            | -860            |
|       | Styrelsemiddag               | -4 186          | -               |
|       | Hemsida                      | -2 585          | -2 528          |
|       | Summa                        | <b>-132 714</b> | <b>-115 282</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden Byggnad | 46 032 062        | 46 032 062        |
|       | Ingående anskaffningsvärden Mark    | 22 649 364        | 22 649 364        |
|       | Utgående anskaffningsvärden         | 68 681 426        | 68 681 426        |
|       | Ingående avskrivningar              | -7 670 824        | -6 974 524        |
|       | Årets avskrivningar                 | -676 462          | -696 300          |
|       | Utgående avskrivningar              | -8 347 286        | -7 670 824        |
|       | <b>Redovisat värde</b>              | <b>60 334 140</b> | <b>61 010 602</b> |

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde Byggnad 30 800 000  
Taxeringsvärde Mark 47 151 000

*Handwritten signature and initials*  
73

| Not 6 | Inventarier och maskiner      | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-------|-------------------------------|---------------|---------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden   | 34 563        | 34 563        |
|       | Utgående anskaffningsvärden   | 34 563        | 34 563        |
|       | Ingående avskrivningar        | -19 584       | -16 128       |
|       | Förändringar av avskrivningar |               |               |
|       | Årets avskrivningar           | -3 456        | -3 456        |
|       | Utgående avskrivningar        | -23 040       | -19 584       |
|       | <b>Redovisat värde</b>        | <b>11 523</b> | <b>14 979</b> |

| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-------|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Brandkontoret                                | 43 118        | 43 118        |
|       | ComHem                                       | 3 232         | 3 194         |
|       | FRUBO AB                                     | 19 515        | 6 389         |
|       | Bostadsrätterna                              | —             | 5 660         |
|       | Eva-Mari's Städservice                       | 6 250         | —             |
|       | <b>Summa</b>                                 | <b>72 115</b> | <b>58 361</b> |

| Not 8 | Långfristiga skulder                   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Nordea 3978 87 99736 2019-11-21 0,588% | 4 995 500         | 4 995 500         |
|       | Nordea 3978 88 60990 2019-10-17 0,313% | 6 737 500         | 6 737 500         |
|       | <b>Summa</b>                           | <b>11 733 000</b> | <b>11 733 000</b> |

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 733 000kr.

| Not 9 | Övriga skulder                  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------|---------------------------------|----------------|----------------|
|       | Lokaldeposition                 | 369 280        | 369 280        |
|       | Momsredovisning                 | 79 677         | 65 651         |
|       | Sociala avgifter, personalskatt | 41 248         | 40 936         |
|       | <b>Summa</b>                    | <b>490 205</b> | <b>475 867</b> |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förskottsinbetalda avgifter/hyror            | 234 453        | 279 757        |
|        | Upplupna utgiftsräntor                       | 11 318         | 13 802         |
|        | Tekniska förvaltning                         | —              | 4 098          |
|        | Fortum Uppvärmning                           | 75 619         | —              |
|        | Fortum el                                    | 4 310          | —              |
|        | Gusten Persson Fönsterteknik                 | 17 458         | —              |
|        | <b>Summa</b>                                 | <b>343 158</b> | <b>297 657</b> |

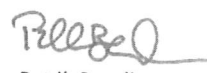
Handwritten notes and signatures: "c2", "AR", "M", "KPB", and a large stylized signature.

| Not 11 | Ställda säkerheter              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckning            | 22 606 742        | 22 606 742        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>22 606 742</b> | <b>22 606 742</b> |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019- 05-14

  
Anna Rakic

  
Patrik Berglin

  
Joachim Eklund

  
Maria Ahlmark

  
Sina Saidiakbarzadeh

  
~~Johanna Brodin~~

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/5-2019

  
Grant Thornton Sweden AB  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20  
Org.nr. 769607-8471

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 fel.

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 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 att 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 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.

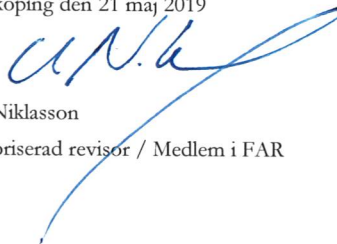
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 21 maj 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR