

# Årsredovisning

för

## Brf Stettin 7

769629-5869

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Brf Stettin 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Garantier under och efter byggnation

Oscar Properties Holding AB, org nr 556870-4521, lämnar garantier om att förvärva de bostadsrätter som ej blivit upplåtna 24 månader från Föreningens tillträde av Fastigheten samt att betala årsavgifter i enlighet med framtagna kostnadskalkyl för ej upplåtna bostadsrätter under samma period. Garanti lämnas även att hyresintäkter för lokaler överensstämmer med ekonomisk plan i vart fall 24 månader från respektive lokals färdigställandetidpunkt, och i 12 månader därefter.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-09-28.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-04.

### Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Stockholm Stettin 7  
Adresser: Sanhamnsgatan 75-83, 75A-G  
Kommun: Stockholm  
Bostadsarea: ca 13 139 kvm

Byggnaden kommer att bestå av 169 bostadslägenheter om 1-6 RoK, en förskola och 8 lokaler. Därutöver finns parkering i form av 133 bilplatser och 8 MC-platser.

### Gemensamma anordningar/utrymmen

Gemensamma anordningar/utrymmen i föreningens del av byggnaden finns i form av barnvagnsförråd, cykelrum och rullstolsrum. Sophantering kommer att utgöras av mobil sopsugsanläggning samt återvinningsrum. varje lägenhet kommer att ha ett tillhörande källarförråd. Gemensamma takterrasser kommer att nås via vissa trapphus.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förening med Viredo AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med WIAB Fastighetsservice AB.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Styrelsen

#### Styrelseledamöter:

Lars Björk

AndersMorast

Bo Leijon

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

### Revisorer

Daniel Boström, ordinarie

Nexia Revision Stockholm KB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång uppgick till 50 medlemmar. 49 st överlåtelser skedde under året och antal medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 226 medlemmar. Tillträden kommer att fortsätta under första halvåret 2019.

Vid räkenskapsårets slut uppgick tillträdna lägenheter till 81 st.

Föreningen har tecknat tre hyresgästkontrakt för lokal under 2018. De är verksamma inom restaurang, driva livsmedelsbutik och driva hundpensionat/hunddagis.

Föreningen är i tvist men en tecknare av förhandsavtal som önskar frånträda sitt avtal.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 833	15	-15
Eget kapital (tkr)	992 661	44 422	22 935
Balansomslutning (tkr)	1 554 990	1 277 048	1 449 258
Årsavgift/kvm boyta	644	0	0
Lån/kvm boyta	23 594	0	0

### Förändring i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat/ årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
Insatser vid årets ingång	44 421 835	0	-11	44 421 823
Förändring medlemsinsatser	952 071 515			952 071 515
Årets resultat			-3 832 559	-3 832 558
<b>Utgående balans</b>	<b>996 493 350</b>	<b>0</b>	<b>-3 832 570</b>	<b>992 660 780</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att (kronor):

Balanserat resultat	-11
årets förlust	-3 832 559
	<b>-3 832 570</b>

behandlas så att

Reservering till fond för yttre underhåll	0
i ny räkning balanseras	-3 832 570
	<b>-3 832 570</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i sek.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 758 604	0
Övriga intäkter		203 000	1 943 256
		<b>2 961 604</b>	<b>1 943 256</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3	-929 273	-1 309 356
Övriga kostnader		0	-900
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 208 204	0
		<b>-5 137 477</b>	<b>-1 310 256</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 175 873</b>	<b>633 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-203 000	-618 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 453 686	0
		<b>-1 656 686</b>	<b>-618 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 832 559</b>	<b>15 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 832 559</b>	<b>15 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 832 559</b>	<b>15 000</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	1 548 470 146	881 914 548
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	271 321 937
		<b>1 548 470 146</b>	<b>1 153 236 485</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	3 679 000	3 882 000
		<b>3 679 000</b>	<b>3 882 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 552 149 146</b>	<b>1 157 118 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 223 339	0
Fordringar hos koncernföretag		0	119 409 732
Övriga fordringar		16 984	0
		<b>2 240 323</b>	<b>119 409 732</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		600 379	520 067
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 840 702</b>	<b>119 929 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 554 989 848</b>	<b>1 277 048 284</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		996 493 350	44 421 835
		<b>996 493 350</b>	<b>44 421 835</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-11	-15 012
Årets resultat		-3 832 559	15 000
		<b>-3 832 570</b>	<b>-12</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>992 660 780</b>	<b>44 421 823</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	396 000 000
Skulder till kreditinstitut	8	309 783 000	234 000 000
Skulder till koncernföretag		0	96 500 588
Övriga skulder		0	132 812 761
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>309 783 000</b>	<b>859 313 349</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	217 000	0
Leverantörsskulder		175 441	0
Skulder till koncernföretag		0	17 979 973
Aktuella skatteskulder		2 950 850	1 294 850
Övriga skulder		246 231 863	353 903 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 970 914	135 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>252 546 068</b>	<b>373 313 112</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 554 989 848</b>	<b>1 277 048 284</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 3 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i ental SEK.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för eventuella uppskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de innebär en ekonomisk fördel i framtiden. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme inkl grund	100 år
Stomkomplettering/innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr- och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Avskrivningar på fastigheten har påbörjats under 2018 i takt med att fastigheten färdigställts och inflyttning har skett.



### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för föreningens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns en indikation på nedskrivningsbehov. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En återföring av en tidigare nedskrivning görs endast i den omfattning så att det redovisade värdet inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning görs när det finns objektiva bevis för att föreningen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i försäljningskostnader i resultaträkningen.

### **Kassa och bank**

Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland övriga kortfristiga skulder.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när föreningen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

### **Kritiska bedömningar och uppskattningar**

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	2 758 604	0
	<b>2 758 604</b>	<b>0</b>

## Not 3 Driftskostnader och övriga externa kostnader

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
Elförbrukning	-50 502	0
Vatten/avlopp	-55 818	0
Ventilation	-18 606	0
Uppvärmning	-159 480	0
Avfall	-53 160	0
Fastighetsförsäkring	-39 870	0
Löpande underhåll	-26 580	0
Yttre skötsel (inkl.snöröjning)	-159 480	0
Städning	-66 450	0
Teknisk förvaltning	-53 160	0
Ekonomisk förvaltning	-32 485	0
TV/Bredband	-71 766	0
Revision	-13 290	-15 406
Driftskostnader lokaler/garage	-53 160	0
Övriga fastighetskostnader	-26 580	0
Fastighetsskatt	-48 887	-1 294 850
	<b>-929 274</b>	<b>-1 310 256</b>

Fördelning av driftskostnader har skett enligt schablon utifrån inflyttade medlemmar under året och sett till den ekonomiska planen.

## Not 4 Byggnader och mark

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	881 914 548	881 914 548
Inköp	399 441 863	0
Omklassificeringar	271 321 937	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 552 678 348</b>	<b>881 914 548</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 208 204	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 208 204</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 548 470 144</b>	<b>881 914 548</b>

Taxeringvärdet uppgår preliminärt till 608 800 000 sek, varav ca 252 800 000 sek avser mark och ca 356 000 000 sek avser byggnad.

#### Not 5 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde från årets början	271 321 937	126 911 220
Investeringar	0	144 410 717
Omklassificeringar	-271 321 937	0
	<b>0</b>	<b>271 321 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>271 321 937</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 491 042	658 491 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>658 491 042</b>	<b>658 491 042</b>
Ingående nedskrivningar	-654 609 042	-653 991 042
Årets nedskrivningar	-203 000	-618 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-654 812 042</b>	<b>-654 609 042</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 679 000</b>	<b>3 882 000</b>

#### Not 7 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent*	Redovisat värde
Fastighets AB St7	1 000	100	3 679 000

	Org.nr	Säte
Fastighets AB St7	556745-2841	Stockholm

\* Avser både kapital- och ägarandel

#### Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Lån Storebrand Livsforsikring AS, bindningstid 20181227 - 20210627, ränta 2,05%	-310 000 000	0
Skulder till kreditinstitut	0	-630 000 000
	<b>-310 000 000</b>	<b>-630 000 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	-88 264	0
Förutbetalda hyresintäkter	-2 623 716	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-258 935	-135 000
	<b>-2 970 915</b>	<b>-135 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	234 000 000
	<b>310 000 000</b>	<b>234 000 000</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ytterligare 88 st tillträden kommer att fortsätta under första halvåret 2019.

Föreningen har tecknat två hyreskontrakt för lokal. De kommer att bedriva frisörverksamhet och konsultation inom marknadsföring.

Stockholm den 2019-05-10



Bo Leijon



Lars Björk



Anders Morast  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 13 maj 2019



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor  
Nexia Revision Stockholm

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stettin 7  
Org.nr. 769629-5869

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 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.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Stettin 7 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 "Revisorers 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.

### Revisorers 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 13 maj 2019

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor