

Årsredovisning för

Brf Packisen

716417-8902

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf TT
M EN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1984-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm, Vikingagatan 27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pokalen 3	1985-01-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes mellan 1929 och 1930 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2010, 1 216 kvadratmeter, varav 1 155 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 61 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

8 st 1 rum, kokvrå, badrum	á	27-37 m ²
11 st 1 rum, kök, badrum	á	41-53 m ²
5 st 2 rum, kök, badrum	á	72 m ²

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Violinbyggande	46+15	Ja	2019-07-31	3-årig m förlängning

RAW
ST
CA/ #

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

<i>Gemensamma utrymmen</i>	<i>Ändamål</i>
Hobbyrum	Snickeri
Kontor	Styrelsearbete
Torkvind	Plats för årsstämman

<i>Gemensamhetsanordningar</i>	<i>Ev. kommentar</i>
Trapphus med hiss för tre personer (1)	Enligt ekonomisk plan 1984
Tvättstuga (1) och cykelrum (1)	Enligt ekonomisk plan 1984
Pannrum med undercentral för fjärrvärme (1)	Enligt ekonomisk plan 1984

Byggnadens tekniska status

Föreningen har uppdaterat en underhållsplan, som sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående åtgärder har genomförts under 2015 och 2018.

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Totalrenoverat hissen	2015
Bytt uttjänt avloppsstam i källaren	2015
Bytt termostater till värmeskåpet i tvättstugan	2015
Borrat och monterat frånluftsventil i tvättstugan	2015
Förstärkt ytterdörren mot gården mot inbrott	2015
Höjt trädgårdsgången till brunnsnivå	2015
Monterat två stallampor mot trädgården och en vid cyklarna	2015
Genomfört stamspoining	2015
Genomfört OVK-besiktning/rensning och brandskyddskontroll	2015
Sotning	2016
Målning entré mot gård, kontor och hobbyrum	2016
Fasadbelysning	2016
Köpt in ny tvättmaskin	2017
Underhåll av varmvattenanläggning	2017
Fönsterrenovering med nytt energiglas	2018
Renovering av vädringsbalkonger	2018
Målning av ytterdörr	2018

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Löpande tekniskt underhåll
- Snöskottning
- Gräsklippning

RP
AA
E1, 11

Föreningens ekonomi

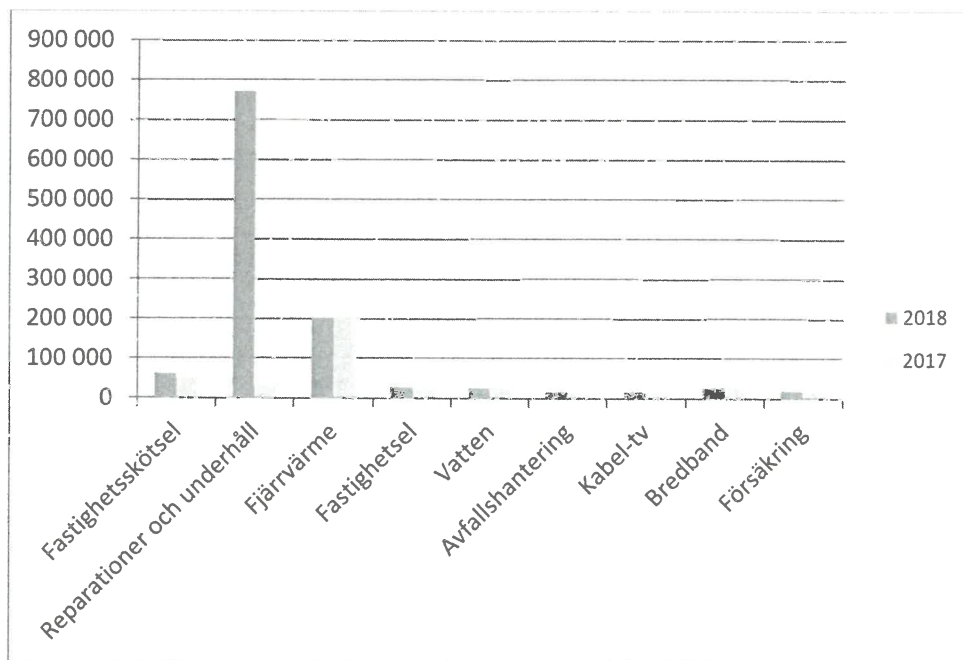
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2.

Avgiftshöjning skedde under 2018 med 3 procent. Föreningsstämman bestämde också att avgiften höjs med 3 procent under 2019 samt 2020 för varje år.

Fördelning av väsentliga kostnader:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Fönsterrenovering med nytt energiglas
Renovering av vädringsbalkonger

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Styrelsen planerar att inom en femårsperiod upplåta renovering av föreningens fasad. X

Handwritten notes in blue ink: RNP, M, M/B, #

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 stycken överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början: 30

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret: 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 1

Antalet medlemmar vid årets slut: 30

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens skriftliga samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 5 stycken andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen från och med årsstämman 2018-05-05 har haft följande sammansättning:

Namn		Uppdrag	Period
Robin Nestor Pettersson	Ordinarie	Ordförande	2 år fr.o.m 2018
Tobias Tunbjörk	Ordinarie	Kassör	2 år fr.o.m 2018
Anna Hagberg	Ordinarie	Sekreterare	2 år fr.o.m 2017
Elin Nestor	Ordinarie	Ledamot	2 år fr.o.m 2017
Magnus Lundberg	Ordinarie	Ledamot	2 år fr.o.m 2017
Hans Henriksson		Suppleant	2 år fr.o.m 2018

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer

Anna Hagberg

Elin Nestor

Magnus Lundberg

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordförande, vice ordförande och kassör, varav två i förening.

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 6 protokollförda sammanträden och 1 ordinarie föreningsstämma samt 1 extrastämma.

Valberedning

George Bulancea är valberedning inför årsstämman 2019

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Jörgen Götehed	Ordinarie extern revisor	Bo Revision AB
Ola Trané	Ordinarie extern revisor	Bo Revision AB
Märtha Bonnevier	Intern revisor	

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Handwritten notes in blue ink: "RNP", "AH", "M", "H".

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 155 kvm bostadsrätter, 61 kvm lokaler och 1 216 kvm totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen/kr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	635 783	624 584	630 549	617 245	596 713
Resultat efter finansiella poster	-703 860	-8 744	30 767	-524 443	77 524
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	431	431	431	431
Hyresintäkt lokal/kvm lokalyta	1 211	1 191	1 177	1 176	1 178
Lån/kvm totalyta	0	0	0	0	0
Soliditet %*	88	91	92	91	93

*Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balkong- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 638 717	820 408	43 560	284 710	-8 744
Avsättning till underhållsfond		108 000		-108 000	
Avsättning till balkongfond			3 136	-3 136	
Föregående års resultat				-8 745	8 744
Årets resultat					-703 860
Belopp vid årets utgång	1 638 717	928 408	46 696	164 829	-703 860

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Balanserat resultat	164 829
Årets resultat	-703 860
Totalt	-539 031
avsätts till underhållsfond enligt underhållsplan	134 700
uttag från underhållsfond (årets underhåll)	-720 846
avsätts till balkongfond	3 185
Balanseras i ny räkning	43 930
Totalt	-539 031

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

EN RUP
TT M MB
H

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	635 783	624 584
Summa rörelseintäkter		635 783	624 584
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 296 221	-561 516
Personalkostnader och arvoden	4	-200	-33 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-43 222	-38 115
Summa fastighetskostnader		-1 339 643	-633 329
Rörelseresultat		-703 860	-8 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Summa finansiella poster		-	1
Resultat efter finansiella poster		-703 860	-8 744
Resultat före skatt		-703 860	-8 744
Årets resultat		-703 860	-8 744

Revis
M
T AH
11/12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 812 074	1 663 868
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 992	38 420
Summa materiella anläggningstillgångar		1 838 066	1 702 288
Summa anläggningstillgångar		1 838 066	1 702 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 428	61 737
Övriga fordringar		164	794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45 610	37 114
Summa kortfristiga fordringar		71 202	99 645
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	441 359	1 254 969
Summa kassa och bank		441 359	1 254 969
Summa omsättningstillgångar		512 561	1 354 614
SUMMA TILLGÅNGAR		2 350 627	3 056 902
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		-	-
Inbetalda insatser		1 638 717	1 638 717
Fond för yttre underhåll		928 408	820 408
Balkongfond		46 696	43 560
Summa bundet eget kapital		2 613 821	2 502 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		164 829	284 710
Årets resultat		-703 860	-8 744
Summa fritt eget kapital		-539 031	275 966
Summa eget kapital		2 074 790	2 778 651
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 860	50 261
Skatteskulder		2 443	8 226
Övriga skulder		3 325	7 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	212 209	212 467
Summa kortfristiga skulder		275 837	278 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 350 627	3 056 902

EN RNP
T M
FH

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Balkongfond

Till balkongfond (7 balkonger) ska årligen avsättas 1% av basbeloppet för framtida underhållsbehov.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare, det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	5-10%
-Inventarier	20%

Mark skrivs inte av. <

Σ RAK
AH K
TT
AMB

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	504 957	497 495
Hysesintäkter lokaler	73 881	72 655
Kabel-tv	16 200	16 200
Bredband	27 000	27 000
Balkongtillägg	3 364	3 364
Hysesintäkter förråd	3 900	3 401
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 473	4 466
Övriga avgifter och intäkter	8	3
Summa	635 783	624 584

Not 3 Drifts - och underhållskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	62 073	53 146
Löpande reparationer	51 365	17 891
Periodiskt underhåll	720 846	11 846
Fjärrvärme	200 515	204 159
El	27 554	22 340
Vatten	26 213	25 142
Sophämtning	15 385	15 814
Försäkringspremier	19 005	17 534
Kabel-tv	17 040	16 835
Bredband	27 146	27 144
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 662	46 767
Revisionsarvoden	14 154	14 061
Kameral förvaltning (avtal)	39 146	38 566
Övriga förvaltningskostnader	22 614	33 087
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 983	7 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 440	4 440
Bankavgifter	4 270	3 859
Övriga kostnader	2 810	1 885
Summa	1 296 221	561 516
Specificering löpande reparationer		
Bostäder	8 532	-
Gemensamma utrymmen	-	1 575
Hiss	3 763	2 900
Installationer	32 570	13 416
Fasad	6 500	-
Summa	51 365	17 891
Specificering periodiskt underhåll		
Material	4 282	-
Lokaler	-	1 238
Gemensamma utrymmen	-	1 646
Markytor	-	4 000
Fasad	716 564	4 962
Summa	720 846	11 846

Handwritten notes in blue ink:

- ✓ RMP
- EW
- TT W
- ATT
- MIR

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön till fastighetskötare	-	28 788
Sociala kostnader	200	4 910
Summa	200	33 698

**Not 5 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnaden	7 559	7 559
Fastighetsförbättringar	23 235	21 744
Inventarier, verktyg och installationer	12 428	8 812
Summa	43 222	38 115

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 516 022	3 516 022
-Årets investeringar	179 000	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 695 022	3 516 022
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 986 014	-2 956 711
-Årets avskrivningar	-30 794	-29 303
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 016 808	-2 986 014
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 133 860	1 133 860
Redovisat värde vid årets slut	1 812 074	1 663 868
Taxeringsvärde byggnad	10 183 000	10 183 000
Taxeringsvärde mark	21 696 000	21 696 000
Summa	31 879 000	31 879 000
Taxeringsvärde bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde lokaler	879 000	879 000
Summa	31 879 000	31 879 000

RMP
2/11/18

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	97 621	131 314
-Årets anskaffningar	-	32 500
-Avyttringar och utrangeringar	-	-66 193
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	97 621	97 621
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 201	-116 582
-Avyttringar och utrangeringar	-	66 193
-Årets avskrivning	-12 428	-8 812
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 629	-59 201
Redovisat värde vid årets slut	25 992	38 420

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	6 533	5 939
Ekonomisk förvaltning	10 231	9 641
Fastighetsförvaltning	11 101	6 048
Kabel-tv	4 374	4 260
Bredband	8 841	6 786
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 530	4 440
Summa	45 610	37 114

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	112	112
Handelsbanken	441 247	1 254 857
Summa	441 359	1 254 969

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	159 539	158 198
Fjärrvärme	27 207	30 144
Revisionsarvode	14 088	13 875
Årsredovisning	11 375	10 250
Summa	212 209	212 467

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	2 282 000	2 282 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Ställda panter förvaras i "Eget förvar" eftersom de inte är belånade. X

RKP
SWIT
11/3

Underskrifter

Stockholm den 27/5 2019



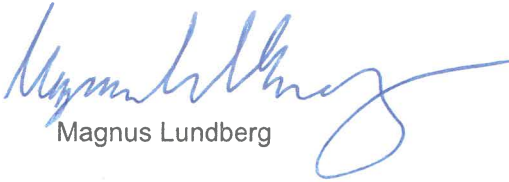
Robin Nestor Pettersson



Elin Nestor



Anna Hagberg



Magnus Lundberg



Tobias Tunbjörk

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 maj 2019



Jörgen Götehed,
BoRevision AB



Märtha Bonnevier,
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Packisen, org.nr. 716417-8902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens roller

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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om revisionsresultatet Förteckning över uttalanden

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Packisen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund till uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisionsmålet

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 28 maj 2019


.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

.....
Märtha Bonnevier
Förtroendevald revisor