



Årsredovisning 2018

Brf Magasinet på Norra Älvstranden
Org. 769618-2265

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Magasinet på Norra Älvstranden, Bratteråsbacken 33, 417 62 Göteborg

Styrelsen@brfmagasinet.se

www.brfmagasinet.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Sannegården 7:10 i Göteborgs kommun förvärvades 2012-11-05.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Bratteråsgatan/Bratteråsbacken. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 931 kvm, varav 8 321 kvm utgör lägenhetsyta och 1 610 kvm lokalyta. I lokalytan ingår 58 parkeringsplatser och 5 MC-platser i garage.

Lägenhetsfördelning

18 st 1 rum och kök
46 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 119 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

I fastigheten finns det ett styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finnas det även en undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten samt fem hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sannegården GA:10 avseende sopsug som förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen är delaktig i Sannegården GA:35 avseende kommunikationsytor med grönytor, belysning, bevattningsanordning, dag-, och kallvattenledningar. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Juvel samfällighetsförening. Föreningens andel är ca 45%.

Föreningen är även delaktig i GA:48 tillsammans med Sannegården 7:11 (Brf Kronhjulet) avseende väg. Till gemensamhetsanläggningen hör hårdgjord köryta som in- och utfart samt elektronisk port med tillhörande tekniska anordningar. Föreningens andel är 30 av 71 andelar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Guab. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

4

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 172 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 18. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 170. Under året har 14 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carolina Martinsson	ledamot/ordf.
Inga-Lill Carlén Andersson	ledamot/v ordf.
Maria Dreyer	ledamot/sekr
Henrik Wigren	ledamot
Carina Bruhner	ledamot/kassör
Leif Eriksson	suppleant
Christoffer Nilsson	suppleant
Erik Olsson	suppleant
Ann-Christin Drevell	suppleant (avgått)

Till **revisor** har Elisabeth Hallström, Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Stefan Adolfsson, Karolin Ragnarsson och Amanda Medin varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen vill använda sig av många olika erfarenheter och kompetenser i föreningen och har under året startat upp ett antal arbetsgrupper. Dels för att driva projekt framåt och dels för att uppnå ett ökat medlemsengagemang:

Garagegrupp

Med uppdrag att undersöka möjlighet till laddning för elbilar.

Balkonggrupp

Med uppdrag undersöka möjligheter och intresset för inglasning

Trivselgrupp

Med uppdrag att göra en översyn av utemiljön runt fastigheterna samt planera och genomföra trivselaktiviteter. Gruppen välkomnar och informerar också nya medlemmar

Fastighetsgrupp

Fastighetsgruppen har arbetat aktivt med 5-årsbesiktningen och övriga fastighetsrelaterade frågor såsom byte av vissa radiatorer. Arbete med att öka skyddet mot inbrott vid entréer och garage har pågått under året.

Föreningen har sett över och tecknat nya avtal för föreningen gällande fastighetsförsäkring, fastighetslån, bredband/Triple Play (Telia) mm.

Ett av fastighetslånen är omförhandlat med bindningstid på 5 år och nya räntevillkor, vilket kommer att innebära ca 500 Kkr lägre ränteutgift fr.o.m 2019.

Föreningen har moderniserat stadgar enligt nya lagkrav.

Resultat

Föreningens resultat för år 2018 är -552 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -580 Kkr. Förändringen beror främst på föreningens räntekostnad har minskat.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 592 Kkr som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 184 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Till det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 30 kr per kvm. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Modernisera föreningens hemsida med fler kommunikationsvägar för medlemmar. Därtill också för att uppfylla lagkrav enligt GDPR	2019
Påbörja arbetet med underhållsplan	2019
Fortsatt arbete med garantiåtgärder	2019
Ingå avtal och start av arbete med bl a systematiskt brandskyddsarbete (SBA), elavtal, hissavtal mm	2019
Fortsatt arbete i arbetsgrupper och deras uppdrag	2019

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 001 000	152 689 000	748 890	-2 110 100	-579 507	278 749 283
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			249 630	-249 630		
Anspråktagande av yttre fond			-43 025	43 025		
Balanseras i ny räkning				-579 507	579 507	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-552 582	-552 582
Belopp vid årets utgång	128 001 000	152 689 000	955 495	-2 896 212	-552 582	278 196 701

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	6 451	6 346	6 316	6 317	6 004
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-553	-580	-670	-664	-27
Soliditet, %	80,5	77,7	77,4	77,0	77,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	594	594	594	594	594
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 304	9 511	9 719	9 838	10 005
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,99	2,03	2,57	2,60	2,97
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,98	22,31	22,63	22,74	22,96

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

u

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 896 212
Årets resultat	-552 582
	-3 448 794
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	249 630
I ny räkning överföres	-3 698 424
	-3 448 794

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 313 697	6 345 649
Övriga rörelseintäkter	3	137 478	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 451 175	6 345 649
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 497 581	-2 431 755
Övriga externa kostnader	5	-240 731	-180 244
Personalkostnader	6	-113 793	-101 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 592 000	-2 592 000
Summa rörelsens kostnader		-5 444 105	-5 305 682
Rörelseresultat		1 007 070	1 039 967
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 003	1 909
Räntekostnader		-1 561 655	-1 621 383
Summa finansiella poster		-1 559 652	-1 619 474
Resultat efter finansiella poster		-552 582	-579 507
Årets resultat		-552 582	-579 507

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7

352 188 000

354 780 000

Summa materiella anläggningstillgångar

352 188 000

354 780 000

Summa anläggningstillgångar

352 188 000

354 780 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

39

4 987

Övriga fordringar

500

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

159 411

151 522

Summa kortfristiga fordringar

159 950

156 510

Kassa och bank

4 062 619

3 878 936

Summa omsättningstillgångar

4 222 569

4 035 446

SUMMA TILLGÅNGAR

356 410 569

358 815 446

6

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	280 690 000	280 690 000
Yttre fond	955 495	748 890
Summa bundet eget kapital	281 645 495	281 438 890
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 896 212	-2 110 100
Årets resultat	-552 582	-579 507
Summa fritt eget kapital	-3 448 794	-2 689 607
Summa eget kapital	278 196 701	278 749 283
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	75 697 567	77 425 067
Summa långfristiga skulder	75 697 567	77 425 067
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 727 500	1 727 500
Leverantörsskulder	73 427	121 517
Aktuell skatteskuld	93 940	93 940
Övriga skulder	30 486	26 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 948	671 253
Summa kortfristiga skulder	2 516 301	2 641 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	356 410 569	358 815 446

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 007 070	1 039 967
Avskrivningar	2 592 000	2 592 000
Erhållen ränta mm	2 003	1 909
Erlagd ränta	<u>-1 561 655</u>	<u>-1 621 383</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 039 418	2 012 493
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 948	-4 921
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 388	68 447
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-48 090	-86 232
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-76 705</u>	<u>130 627</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 911 183	2 120 414
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	<u>-1 727 500</u>	<u>-1 727 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 727 500	-1 727 500
Förändring av likvida medel	183 683	392 914
Likvida medel vid årets början	<u>3 878 936</u>	<u>3 486 022</u>
Likvida medel vid årets slut	4 062 619	3 878 936

e

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 100 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens bostäder är för närvarande undantagna från fastighetsavgift, då fastigheten åsatts värdeår 2013. För lokaler beskattas föreningen idag 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
Årsavgifter bostäder	4 945 079	4 943 576
Årsavgifter varmvatten	194 952	208 279
Årsavgifter IT-kommunikation och TV	308 448	308 369
Hyresintäkter garage	802 700	765 263
Hyresintäkter gästlägenhet	37 700	86 280
Överlåtelse/pantsättningsavgift	23 627	33 027
Övriga intäkter	1 191	855
Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 313 697	6 345 649

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	60 365	0
	Övriga rörelseintäkter	77 113	0
	Summa övriga rörelseintäkter	137 478	0

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Teknisk förvaltning, grundavtal	124 092	120 156
	Städ	135 938	129 566
	Fastighetsel	255 755	250 783
	Fjärrvärme	605 806	434 111
	Vatten och avlopp	215 749	209 712
	Renhållning	156 227	131 928
	Gemensamhetsanläggning	224 332	179 988
	IT-kommunikation och TV	309 084	309 040
	Fastighetsförsäkring	76 506	54 663
	Fastighetsskatt	46 970	46 970
	Reparationer och underhåll	288 438	440 152
	Övriga driftkostnader	58 684	124 686
	Summa driftkostnader	2 497 581	2 431 755

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	111 516	109 652
	Revisionsarvode	18 125	18 125
	Styrelsemöten/medlemsmöten	12 854	7 673
	Konsultarvoden	47 031	0
	Överlåtelse/pantsättningskostnad	23 628	33 029
	Övriga externa kostnader	27 577	11 765
	Summa övriga externa kostnader	240 731	180 244

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	88 497	80 000
	Sociala avgifter	25 296	21 683
	Summa personalkostnader	113 793	101 683

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	364 500 000	364 500 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 500 000	364 500 000		
	Ingående avskrivningar	-9 720 000	-7 128 000		
	Årets avskrivningar	-2 592 000	-2 592 000		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 312 000	-9 720 000		
	Utgående redovisat värde	352 188 000	354 780 000		
	Redovisat värde byggnader	246 888 000	249 480 000		
	Redovisat värde mark	105 300 000	105 300 000		
	Summa redovisat värde	352 188 000	354 780 000		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	230 697 000	230 697 000		
	varav byggnader:	150 697 000	150 697 000		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	46 001	26 033		
	Förutbetald IT-kommunikation och TV	26 037	29 744		
	Upplupen intäkt, varmvatten	58 964	67 866		
	Övriga förutbetalda kostnader	28 409	27 879		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 411	151 522		
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	6 910 000	6 910 000		
	Amortering efter 5 år	68 787 567	70 515 067		
	Summa långfristiga skulder	75 697 567	77 425 067		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per 2018-
				2019	12-31
	Stadshypotek	2019-12-01	1,61	700 000	25 016 053
	Stadshypotek	2021-12-01	1,14	600 000	25 832 764
	Stadshypotek	2023-12-01	1,28	427 500	26 576 250
	Summa			1 727 500	77 425 067
	Avgår kortfristig del				1 727 500
	Summa långfristiga skulder				75 697 567

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	433 437	477 773
	Upplupen räntekostnad	16 064	7 359
	Upplupen kostnad, uppvärmning	62 522	87 823
	Upplupen kostnad, fastighetsel	39 054	14 318
	Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	0	11 828
	Upplupet revisionsarvode	18 000	18 000
	Övriga upplupna kostnader	21 871	54 152
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 948	671 253

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	83 810 000	83 810 000
	Summa ställda säkerheter	83 810 000	83 810 000

Göteborg 2019-03-24



Carolina Martinsson



Maria Dreyer



Carina Bruhner



Henrik Wigren



Inga-Lill Andersson Carlén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2019.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Magasinet på Norra Älvstranden
organisationsnummer 769618-2265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

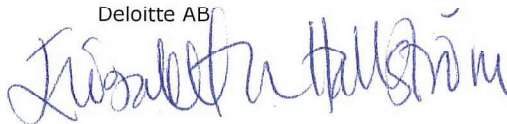
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 29 mars 2019

Deloitte AB



Elisabeth Magnusson
Auktoriserad revisor