

Årsredovisning för
Brf Geringslådan
769618-7520

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

2018-12-31
AC

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geringslådan (769618-7520) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Geringslådan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Majrovägen 1, 3 och 5 samt Lingvägen 122. Bostadsrättsföreningen Geringslådan byggdes år 2009. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Bostadsrättsyta (kvm)
49	lägenheter, bostadsrätt	4035	3872

På föreningens fastighet finns 35 parkeringsplatser, 18 carportplatser och 17 markplatser varav 34 hyrs ut till medlemmar och 1 hyrs ut externt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-30. På stämman deltog medlemmar från 21 lägenheter, dessutom representerades ytterligare 2 lägenheter med fullmakt. Totalt fanns alltså representanter för 23 av föreningens 49 lägenheter på plats.

Styrelsen har utgjorts av:

Idha Kjellberg	Ledamot (Ordförande, fastighet invändigt)
Andreas Lindell	Ledamot (Sekreterare, hemsida)
Linn Hultman	Ledamot (Brandskyddsansvarig, innergård, sopstation)
Nadja Hakobyan	Ledamot (Medlemsansvarig, parkeringar)
Jonas Andersson	Ledamot (Fastighet, praktiska göromål)
Anki Gunners	Ledamot (Ekonomiansvarig)

Rani Lindvall Kotta Avgick i samband med föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. Detta innebär att alla avtal som tecknas av föreningen måste skrivas under av minst två i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden, varav 10 styrelsemöten, 4 övriga möten (då bara en eller ett fåtal i styrelsen deltagit) samt 1 stämma.

2

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AL" and "MFF".

Revisor har varit Jonas Svensson, Ernst & Young, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lili Briese (sammankallande), Stefan Olsson och Lennart Lindahl.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2013	Slipning och lackning av samtliga entréer utvändigt.
2014	Målning av entreplan i samtliga trapphus.
2014	Omdragning av VV och VVC, genomfört som garantiärende av byggherren då ursprunglig lösning inte var korrekt utförd.
2015	Byte av styrskofoder i samtliga hissar.
2015	Byte av korgdörrmotor på Majrovägen 1 och Lingvägen 122.
2016	Rengöring och injustering av ventilationssystem samt byte av köksfläktfilter.
2016	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd och godkänd, nästa blir 2022.
2016	Spolning av samtliga avloppsstick, horisontella och vertikala.
2016	Investering i brandskydd: brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare till allmänna utrymmen samt kompletterande brandtätningar genomförda.
2017	Ommålning av cykelskjul
2017	Dränering av entréer och tätning av fönster i entréer.
2018	Ommålning av carport
2018	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter

Planerade större underhålls- och investeringsåtgärder i närtid

År	Åtgärd
2019	Underhåll av träpartier utvändigt på entréer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft två "städdagar" då vi gemensamt gjort fint i och runt våra fastigheter. Vi hjälptes på en av dessa åt att måla om carporten. Genom att så många boende har ställt upp och hjälpt till med olika uppgifter har vi sparat föreningen en väldigt stor summa pengar under året.

Styrelsen arbetar ständigt med att hålla nere kostnaderna för externt köpta tjänster. Under 2018 har två leverantörer bytts ut. Den ena gäller leverantören för hissunderhåll och den andra gäller den ekonomiska förvaltningen.

Avtalet med Schindler för hissunderhåll har sagts upp efter upphandling har Cityhiss kontrakterats. Cityhiss tog över förvaltningen 2019-02-01. Förväntad besparing uppgår till ca 22 000 kr år 1 och därefter 24 000 kr.

Avtalet med Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning har sagts upp och efter upphandling har Effektiv Förvaltning fått förtroendet att få leverera ekonomiska tjänster till föreningen. Besparingen kommer att bli 40 000 Kr per år.

Den sista ränteswapen på Nordea förföll 2018-09-17. Under året har 386 948,46 kr betalats i ränta för den. Denna kostnad kommer således att försvinna och inte belasta kommande bokslut.

✓

Handwritten signatures and initials, including "AL" and "NFF".

I januari 2019 förfaller ett lån 11 881 666 kr. På grund av det gjordes, under fjärde kvartalet 2018, en upphandling av förlängning lånet. Efter upphandling beslutade styrelsen att förlänga lånet genom Swedbank då deras offert bedömdes mest fördelaktig.

Medlemsinformation

Totalt har det skett 3 stycken överlåtelse av lägenheter.

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 6 stycken tillkommit samt 5 stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 76 st.

Förvaltning

Föreningen har även löpande avtal med följande leverantörer:

- Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Lars Lundström Service AB.
- Från och med november 2017 sköter DaCor Tjänster AB städning.
- Wahlings Installationsservice AB har anlitats för att sköta om föreningens undercentral, alltså värme- och ventilationssystemet.
- Föreningen har ett löpande avropsavtal med EMJ Service för snöröjning av taken om behov uppstår.
- Schindler Hiss AB underhåller och utför service på föreningens hissar.
- KIWA Inspecta sköter de årliga inspektionerna av föreningens hissar.
- Ernst & Young fick av årsstämman 2018 fortsatt förtroende att sköta revisionen av föreningen.
- De boende i föreningen har själva hjälpts åt att sköta trädgårdsskötseln

Styrelsen har löpande under året besiktigt föreningens fastighet. Avtal har setts över, för att föreningen ska ha så fördelaktiga och effektiva avtal som möjligt.

Ekonomi

Årsavgifterna och framtida underhåll

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, amortering, skatter och driftskostnader. Avgifterna avvägs i första hand utifrån ett kassaflödesperspektiv (hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut i år) och ett underhållsperspektiv.

När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer föreningen att ha amorterat av på det ursprungliga lånet, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll genom upptagande av nya lån. För löpande underhåll används det årliga kassaflödet i första hand.

Avgifterna har varit oförändrade under 2018.

Avskrivningar

Föreningen tillämpar sedan 2014 en linjär avskrivningsmodell (istället för som tidigare en progressiv avskrivningsmodell), där vi kommer att skriva av 1% av fastighetens värde per år under 100 år.

2

KAP. 10
AL

Detta får till följd att föreningen från och med 2014 redovisar ett **bokföringsmässigt** underskott i våra årsredovisningar. Detta har dock ingenting med föreningens kassaflöden, eller uttag av årsavgifter, att göra.

Viktigt att notera är att vi har en god ekonomi där det i praktiken inte påverkar vår förenings situation när det gäller likviditeten, det vill säga tillgången på pengar eller föreningens möjlighet att betala räkningarna.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 557	3 555	3 343	3 321	3 328
Resultat efter fin. poster (tkr)	-233	-164	-1 197	-807	-617
Soliditet (%)*	68,3 %	68,2 %	67,9 %	68,2 %	68,1 %
Årsavgift / m2 bostadsrättsyta (kr)	859	859	803	803	803
Lån / m2 bostadsrättsyta (kr)	10 048	10 120	10 223	10 327	10 507

*) Soliditet beräknas enligt formeln Eget kapital / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtels- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	88 605 000	-	377 622	-2 555 876	-163 584	86 426 746
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			198 942	-198 942		
Balanseras i ny räkning				-163 584	163 584	
Årets resultat	-	-			-232 969	-232 969
Belopp vid årets utgång	88 605 000	-	576 564	-2 918 402	-232 969	86 030 193

2

Handwritten signatures and initials, including "AL" and "MAG".

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 918 402
Årets resultat	<u>-232 969</u>
Totalt	-3 151 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 942
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-3 350 313</u>
Totalt	-3 151 371

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Beloppen anges i SEK. Beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Framtidsfrågor

Frågan kring avlopp har hanterats under året men har inte slutförts ännu. Den är därmed fortfarande aktuell 2019. Till vår hjälp har vi Avloppsteknik och en advokat som är väl insatt i ämnet.

Under året har 438 453 kr betalats för el och uppvärmning. Detta område har varit med på agendan på styrelsemöten 2018 och kommer även vara det under 2019. Här finns det mycket att spara med alternativa lösningar. Stämmobeslut kommer att krävas för förändrad hantering.

Det på stämman 2016 beslutade införandet av sopsortering vid föreningens sopstation kommer att behandlas på styrelsemöten 2019.

Flera medlemmar har efterfrågat någon form av insynsskydd vid grillplatsen mot Lingvägen, det finns ännu inget beslut från en stämma kring detta.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Styrelsen beslöt på mötet 2019-01-14 att sänka avgifterna med 6% från och med 1 april 2019.

Bindningstiden på ett av föreningens tre lån löpte ut 2019-01-23. Detta lån var då på 11 881 666 kronor. Detta lån lades över till Swedbank som ett 3-månaders rörligt STIBOR-lån med räntepåslaget 0,9%. Det innebär att vi kommer att betala STIBOR-räntan + 0,9% för detta lån i ränta. Räntesatsen den första tremånaders perioden är 0,823%.

Effektiv Förvaltning tog över ekonomihanteringen per 2019-01-01.

Cityhiss tog över hisskötseln 2019-02-01.

✓

NAF.
AC

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 556 271	3 554 812
Övriga rörelseintäkter	3	338	240 586
Summa rörelseintäkter		3 556 609	3 795 398
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 413 944	-1 366 547
Övriga externa kostnader	5	-29 287	-23 585
Personalkostnader och arvoden	6	-130 894	-125 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 948	-1 103 952
Summa rörelsekostnader		-2 678 073	-2 619 853
Rörelseresultat		878 536	1 175 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 111 554	-1 339 259
Summa finansiella poster		-1 111 505	-1 339 129
Resultat efter finansiella poster		-232 969	-163 584
Resultat före skatt		-232 969	-163 584
Årets resultat		-232 969	-163 584

✓

St
M.
AC

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 367 500	125 464 000
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	7 448
Summa materiella anläggningstillgångar		124 367 500	125 471 448
Summa anläggningstillgångar		124 367 500	125 471 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18	-
Övriga fordringar		32 224	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 425	61 915
Summa kortfristiga fordringar		88 667	61 915
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 446 617	1 011 144
Summa kassa och bank		1 446 617	1 011 144
Summa omsättningstillgångar		1 535 284	1 073 059
SUMMA TILLGÅNGAR		125 902 784	126 544 507

2

NA.  AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		576 564	377 622
Summa bundet eget kapital		89 181 564	88 982 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 918 402	-2 555 876
Årets resultat		-232 969	-163 584
Summa fritt eget kapital		-3 151 371	-2 719 460
Summa eget kapital		86 030 193	86 263 162
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 905 000	39 185 000
Summa långfristiga skulder		38 905 000	39 185 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	280 000	400 000
Leverantörsskulder		98 665	96 072
Skatteskulder		64 925	63 308
Övriga skulder		31 894	29 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		492 107	506 978
Summa kortfristiga skulder		967 591	1 096 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 902 784	126 544 507

2

KAP. AL
AL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

2

År 2017
År 2018
År 2019
År 2020
År 2021
År 2022
År 2023
År 2024
År 2025
År 2026
År 2027
År 2028
År 2029
År 2030
År 2031
År 2032
År 2033
År 2034
År 2035
År 2036
År 2037
År 2038
År 2039
År 2040
År 2041
År 2042
År 2043
År 2044
År 2045
År 2046
År 2047
År 2048
År 2049
År 2050
År 2051
År 2052
År 2053
År 2054
År 2055
År 2056
År 2057
År 2058
År 2059
År 2060
År 2061
År 2062
År 2063
År 2064
År 2065
År 2066
År 2067
År 2068
År 2069
År 2070
År 2071
År 2072
År 2073
År 2074
År 2075
År 2076
År 2077
År 2078
År 2079
År 2080
År 2081
År 2082
År 2083
År 2084
År 2085
År 2086
År 2087
År 2088
År 2089
År 2090
År 2091
År 2092
År 2093
År 2094
År 2095
År 2096
År 2097
År 2098
År 2099
År 2100

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 327 480	3 327 444
Hyror	221 430	214 850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 264	12 072
Övriga hyresintäkter	97	446
	3 556 271	3 554 812

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	-	24 922
Skadestånd	-	215 664
Övrigt	338	-
Summa	338	240 586

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	55 316	52 904
Städning	56 228	59 294
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 258	32 997
Trädgårdsskötsel	2 150	354
Snöröjning	59 943	35 651
Reparationer	193 434	194 432
El	66 085	72 194
Uppvärmning	401 369	412 250
Vatten	73 704	70 422
Sophämtning	78 025	41 473
Försäkringspremie	50 959	54 225
Fastighetsavgift bostäder	32 732	32 242
Fastighetsavgift bostäder korrigering	-49	24
Övriga fastighetskostnader	26 882	18 181
Kabel-tv/Bredband/IT	156 857	155 667
Förvaltningsarvode ekonomi	90 532	87 892
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 463	2 425
Panter och överlåtelse	6 143	14 305
Juridiska åtgärder	11 875	19 375
Övriga externa tjänster	10 532	10 240
	1 412 438	1 366 547
Underhåll		
Byggnad	1 506	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 413 944	1 366 547

2

Mr. 16 11 11
AL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	224	210
Konsultarvode	3 438	-
Revisionarvode	25 625	23 375
Summa	29 287	23 585

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	99 600	95 700
Sociala kostnader	31 294	30 069
	130 894	125 769

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 650 000	109 650 000
-Mark	20 800 000	20 800 000
	130 450 000	130 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 986 000	-3 889 500
-Årets avskrivning enligt plan	-1 096 500	-1 096 500
	-6 082 500	-4 986 000
Redovisat värde vid årets slut	124 367 500	125 464 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 000 000	52 000 000
Mark	20 200 000	20 200 000
	72 200 000	72 200 000
Bostäder	72 200 000	72 200 000
Lokaler	-	-
	72 200 000	72 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 250	37 250
	37 250	37 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 802	-22 350
-Årets avskrivning enligt plan	-7 448	-7 452
	-37 250	-29 802
Redovisat värde vid årets slut	-	7 448

✓

Ant. 7.11.18
AC

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	11 090	4 456
Sparkonto	218 449	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 217 078	1 006 688
Summa	1 446 617	1 011 144

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Nordea hypotek	2019-01-23	0,51%	11 881 666	-160 000	12 041 666
Nordea hypotek	2024-11-13	2,60%	13 981 666		13 981 666
Swedbank Hypotek	2023-01-25	2,11%	13 321 668	-240 000	13 561 668
			39 185 000	-400 000	39 585 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-280 000		-400 000
			38 905 000		39 185 000

Finansiella instrument

Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

Swap	T.o.m.	Belopp 2018-12-31	Fast ränta	Belopp 2017-12-31
Ränteswap 1043702/1318786	2018-09-17	-	3,42%	13 981 668
	Summa	-		

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas på återbetald ränta.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 945 000	41 945 000
Summa ställda säkerheter	41 945 000	41 945 000

2

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

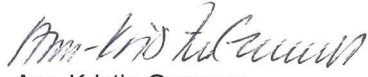
Se förvaltningsberättelse

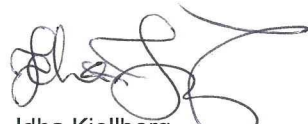
2

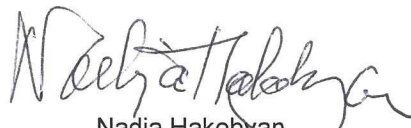
AL

Underskrifter

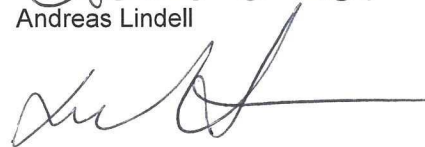
Stockholm 2019-05-02


Ann-Kristin Gunners


Idha Kjellberg


Nadja Hakobyan


Andreas Lindell


Linn Hultman


Jonas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-04


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geringslådan, org.nr 769618-7520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Geringslådan 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 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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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.

2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Geringsslådan 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 räkenskapsår.

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 styrelsen i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 4/5 2019

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor