

**Årsredovisning**  
för  
**Brf 2-Rumsstandard**

757200-9715

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf 2-Rumsstandard, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 juni 2006. Nya stadgar röstas igenom för andra gången på stämman 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1935 fastigheterna Stigberget 1:28 (Hjorthagsgatan 8), 1:30 (Hjorthagsgatan 10), 29:1 (Älghagsgatan 1) och 29:2 (Älghagsgatan 3) i Göteborgs kommun. Föreningens fastighet består av fyra landshövdingehus med totalt 136 bostadsrätter samt 1 hyreslägenhet. 11 lägenheter är sammanslagna med en eller flera lägenheter.

Total bostadsarea är 6 632 kvm och fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

#### Fastighetsförvaltning

Fastum har svarat för den ekonomiska förvaltningen och Primär Fastighetsförvaltning för fastighetsskötseln åt föreningen. Styrelsens ansvariga för tekniska fastighetsfrågor har under året varit Birgitta Wåhlander.

#### Löpande serviceavtal

Föreningen har under 2018 avtal med:

- Göteborg stad om att leverera vatten
- Göteborg energi om att leverera fjärrvärme
- Optimal Service, om att sköta snöröjningen på föreningens område
- Göteborg Energi Din El, om att leverera el till rörligt elpris
- Primär om fastighetsskötsel
- Telenor som tillhandahåller fibernet och tv-anslutning
- Securitas som störningsjour
- Städbolaget i Göteborg om städning av trappuppgångar, tvättstuga och gemensamhetslokal

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 337 (1 315) kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 115 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 57 600 000 kr och markvärde 57 600 000 kr. Värdeår är 1980.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### **Medlemsträffar under året:**

I maj hölls den ordinarie årsstämman som vanligt i Sjömansgården vid Stigbergstorget. Årets städdagar i april respektive oktober var välbesökta och trevliga, utomhusmiljöerna snyggades till och vindarna grovstädades. I november hölls som vanligt ett medlemsmöte om bland annat föreningens ekonomi och planerade underhållsåtgärder.

En representant från styrelsen har haft informations/välkomstmöten med de flesta nya medlemmar i föreningen.

#### **Övrig kommunikation**

Information anslås regelbundet i trapphusen och på föreningens hemsida, exempelvis kontaktuppgifter till styrelsemedlemmar och kallelser. Vi strävar efter att vara tillgängliga och bemöta frågor och synpunkter inom en rimlig tidsram. Medlemmarna har en facebook-sida som är ett bra sätt att kommunicera medlemmar emellan om händelser och frågor i föreningen. Vi vill påminna om att facebook inte är officiell kommunikationskanal till styrelsen. Kommunikation med styrelsen sker via epost, post eller personlig kontakt med någon i styrelsen.

#### **Underhåll:**

Föreningen har sett över och uppgraderat stora delar av den gemensamma inom- och utomhusbelysningen vilken nu är rörelsestyrd och drivs med LED lampor för att minska underhåll och vår energiförbrukning.

Styrelsen har installerat ett digitalt system för bokning av föreningslokalen, tyvärr har vissa barnsjukdomar uppmärksammats men systemet ska förhoppningsvis lanseras innan sommaren 2019.

För ytterligare stärka föreningens brandsäkerhet har brandvarnare och pulverstrinklers monterats i soperummen.

Även detta år har det varit flera problem med badrum. Dels börjar de badrum som renoverades 1985 bli gamla, dels har några medlemmar haft otur med entreprenörer vid ombyggnationer i egen regi under senare år.

#### **Planerade underhåll kommande år**

En del markarbeten skall utföras i form av översyn av trappsteg och rabatter runt fastigheten. Nya cykelställ kommer installeras under våren 2019 i cykelrummet på Älghagsgatan 1. Under kommande år kommer föreningen också filma och inspektera utvalda avloppsrör för att få en status på våra stammar.

Styrelsen har inlett ett upphandlingsförfarande av fastighetsskötsel och viss teknisk förvaltning. Tanken är att leverantörer ska stödja styrelsen med bl a felanmälan, jour, lägenhetsbesiktningar och tekniskt stöd vid föreningens upphandlingar av mer omfattande karaktär. Upphandlingen kommer vara klar under våren 2019. Tillsammans med den nya leverantören har styrelsen för avsikt att ta fram en ny underhållsplan för att säkra föreningens framtida underhåll. Avsikten är också att enskilda medlemmar på egen bekostnad ska kunna beställa tjänster direkt av leverantören.

| <u>Förändring av likvida medel</u>                               | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter  | 5 005 760        | 5 003 860        |
| Hyror och övriga intäkter  | 281 887          | 290 888          |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar                              | -3 350 736       | -3 079 529       |
| Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten        | <b>1 936 911</b> | <b>2 215 219</b> |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | -57 482          | -38 357          |
| Årets amorteringar   | -2 375 000       | -800 000         |
| Förändring likvida medel   | -495 571         | 1 376 862        |
| Likvida medel vid årets början                                   | 2 903 785        | 1 526 923        |
| Likvida medel vid årets slut                                     | 2 408 214        | 2 903 785        |

### Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt förutom en som upplåts med hyresrätt. Under året har 14 överlåtelser skett (fg år 23 st). Styrelsen har godkänt 10 (fg år 11 st) andrahandsuthyrningar 2018. Föreningslokalen har varit uthyrd vid 140 (148) tillfällen.

|   | <u>2018</u>           | <u>2017</u> |
|---|-----------------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 183 175               |             |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 22 35                 |             |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-21</u> <u>-27</u> |             |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 184 183               |             |

| <u>Tillträde:</u> | <u>Lgh.:</u> | <u>Säljare:</u>                      | <u>Köpare:</u>                    |
|-------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 180101            | 37-2         | Jesper och Hanna Björkman            | Hanna Björkman                    |
| 180201            | 41-2         | Malin Olausson                       | Oliver och Daniel Krokström       |
| 180201            | 76-1         | Anders och Kristina Nilsson          | Kristina Nilsson                  |
| 180301            | 74-1         | Haugslett Elise                      | Vivian Smits och Niklas Mellegård |
| 180401            | 43-3         | Kim Sinclair                         | Jesper Björkman                   |
| 180401            | 59-1         | Jennifer Alvéen och David Gustavsson | Maria Eklund                      |
| 180601            | 61-2         | Marie och Jonas Mattson              | Emelie och Andreas Palmquist      |
| 180701            | 42-1         | Gunvor Andersson dödsbo              | Johan Michaelsson                 |
| 180701            | 55-1         | Hanna Sandberg                       | Ylva och Ulf Bergström            |
| 180801            | 36-3         | Nils Wenzenberg                      | Renate och Thomas Modin           |
| 180901            | 11-6         | Tommy och Marie Nilsson              | Amanda och Helena Bylin           |
| 181001            | 32-4         | Ali Mohammadian                      | Per och Wilma Olofsson            |
| 181101            | 45-3         | Johannes Konow                       | Anna Röhlander                    |
| 181201            | 57-3         | Jörgen Larsson                       | Lotta Hallenius                   |
| 181201            | 73-3         | Chrstitina och Bo Eriksson           | Linn Magnusson                    |

### Föreningspraxis

Styrelsen ska godkänna alla andrahandsuthyrningar. Föreningens praxis är att en skriftlig motivering/ansökan samt förslag till andrahandskontrakt ska lämnas för godkännande av styrelsen. Praxis är att godkänna högst ett år i taget och maximalt upp till två år i rad.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 5 244       | 5 239       | 5 245       | 5 800       |
| Resultat efter finansiella poster | 1 049       | 1 327       | 785         | -2 693      |
| Soliditet (%)                     | 68,01       | 60,51       | 56,68       | 53,24       |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### **Förändring av eget kapital**

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 1 356 724                    | 1 352 117                     | 6 555 944                           | 5 896 830                      | 1 326 926                 | <b>16 488 541</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | 1 526 898                           | -148 373                       | -1 378 525                | <b>0</b>          |
| Ianspråktagande yttre<br>fond                 |                              |                               | -51 599                             |                                | 51 599                    | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | 1 048 618                 | <b>1 048 618</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>1 356 724</b>             | <b>1 352 117</b>              | <b>8 031 243</b>                    | <b>5 748 457</b>               | <b>1 048 618</b>          | <b>17 537 159</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 5 748 459        |
| årets vinst      | 1 048 618        |
|                  | <b>6 797 077</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att<br>avsättes till yttre underhållsfond | 1 526 898        |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll             | -344 556         |
| i ny räkning överföres                                  | 5 614 735        |
|   | <b>6 797 077</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2018-01-01</b>  | <b>2017-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2018-12-31</b> | <b>-2017-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                            | 2          | 5 243 576          | 5 238 580          |
| Övriga rörelseintäkter                     |            | 44 071             | 56 168             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>5 287 647</b>   | <b>5 294 748</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                    |                    |
| Driftskostnader                            | 3          | -2 733 514         | -2 402 421         |
| Övriga externa kostnader                   | 4          | -272 345           | -313 484           |
| Personalkostnader                          | 5          | -247 166           | -235 611           |
| Avskrivningar                              | 6          | -888 293           | -888 293           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-4 141 318</b>  | <b>-3 839 809</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 146 329</b>   | <b>1 454 939</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -97 711            | -128 013           |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-97 711</b>     | <b>-128 013</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>1 048 618</b>   | <b>1 326 926</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>1 048 618</b>   | <b>1 326 926</b>   |

W

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 23 208 007        | 24 096 300        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>23 208 007</b> | <b>24 096 300</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>23 208 007</b> | <b>24 096 300</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 0                 | 11 460            |
| Övriga fordringar                             | 7          | 2 304 268         | 2 803 056         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 160 103           | 233 086           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 464 371</b>  | <b>3 047 602</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 113 690           | 105 118           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>113 690</b>    | <b>105 118</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>2 578 061</b>  | <b>3 152 720</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>25 786 068</b> | <b>27 249 020</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 2 708 841         | 2 708 841         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 8 031 243         | 6 555 944         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>10 740 084</b> | <b>9 264 785</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 5 748 459         | 5 896 832         |
| Årets resultat                               |            | 1 048 618         | 1 326 926         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>6 797 077</b>  | <b>7 223 758</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>17 537 161</b> | <b>16 488 543</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 6 683 686         | 9 058 686         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>6 683 686</b>  | <b>9 058 686</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 800 000           | 800 000           |
| Depositionsavgifter                          |            | 400               | 400               |
| Leverantörsskulder                           |            | 146 141           | 259 774           |
| Skatteskulder                                |            | 15 893            | 14 940            |
| Övriga skulder                               |            | 28 933            | 24 940            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 573 854           | 601 737           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 565 221</b>  | <b>1 701 791</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>25 786 068</b> | <b>27 249 020</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 14-50 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

### Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2018             | 2017             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter            | 5 005 760        | 5 003 860        |
| Hyror bostäder         | 60 000           | 60 000           |
| Hyror lokaler          | 74 436           | 73 200           |
| P-plats och garage     | 102 610          | 100 440          |
| Övriga hyresintäkter   | 4 800            | 4 800            |
| Hyresbortfall, p-plats | -4 030           | -3 720           |
|                        | <b>5 243 576</b> | <b>5 238 580</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2018             | 2017             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 45 121           | 42 256           |
| Trädgårdsskötsel                  | 2 313            | 0                |
| Kostnader i samband med städdagar | 8 234            | 2 277            |
| Städkostnader                     | 65 141           | 55 925           |
| Brandskydd                        | 15 009           | 4 800            |
| Snöröjning/sandning               | 56 260           | 50 272           |
| Besiktningkostnader               | 0                | 2 313            |
| Reparationer                      | 206 548          | 252 370          |
| Trädgård och utemiljö             | 2 498            | 11 633           |
| Planerat underhåll                | 344 556          | 51 599           |
| Fastighetsel                      | 189 226          | 149 003          |
| Uppvärmning                       | 695 482          | 687 100          |
| Vatten och avlopp                 | 236 360          | 262 884          |
| Avfallshantering                  | 130 662          | 129 283          |
| Försäkringskostnader              | 71 433           | 67 700           |
| Bevakningskostnader               | 23 220           | 21 856           |
| Bredband                          | 448 004          | 445 124          |
| Försäkringsersättningar           | 0                | -15 533          |
| Förbrukningsinventarier           | 2 400            | 262              |
| Förbrukningsmaterial              | 9 215            | 3 726            |
| Kommunal fastighetsavgift         | 181 832          | 177 571          |
|                                   | <b>2 733 514</b> | <b>2 402 421</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2018           | 2017           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Hemsida                       | 1 198          | 8 129          |
| Porto                         | 8 730          | 8 641          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 16 110         | 18 387         |
| Revisionsarvode               | 20 000         | 19 000         |
| Ekonomisk förvaltning         | 144 752        | 143 628        |
| Bankkostnader                 | 6 924          | 2 210          |
| Konsultarvoden                | 4 638          | 60 689         |
| Juridisk konsultation         | 49 281         | 36 312         |
| Övriga poster                 | 20 712         | 16 487         |
|                               | <b>272 345</b> | <b>313 483</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                                | 2018           | 2017           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                 | 188 600        | 172 800        |
| Revisionsarvode intern revisor | 2 000          | 4 000          |
| Arvode valberedning            | 2 400          | 3 600          |
| Övriga kostnader               | 200            | 4 200          |
| Sociala avgifter               | 53 966         | 51 011         |
|                                | <b>247 166</b> | <b>235 611</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2018               | 2017               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 38 953 426         | 38 953 426         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 953 426</b>  | <b>38 953 426</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 857 126        | -13 968 833        |
| Årets avskrivningar                             | -888 293           | -888 293           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 745 419</b> | <b>-14 857 126</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>23 208 007</b>  | <b>24 096 300</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 57 600 000         | 57 600 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 57 600 000         | 57 600 000         |
|   | <b>115 200 000</b> | <b>115 200 000</b> |

### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 9 744            | 4 389            |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 294 524        | 2 798 667        |
|                            | <b>2 304 268</b> | <b>2 803 056</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Bevakning             | 6 086          | 5 805          |
| Städ                  | 4 646          | 4 540          |
| Bredband              | 108 401        | 111 281        |
| Försäkring            | 0              | 71 433         |
| Ekonomisk förvaltning | 39 735         | 38 829         |
| Hemsida               | 1 235          | 1 198          |
|                       | <b>160 103</b> | <b>233 086</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank, 3 mån rörlig ränta            | 0,767          |                           | 0                        | 1 575 000                |
| Swedbank bunden ränta                   | 1,4            | 2019-08-23                | 5 196 186                | 5 696 186                |
| Swedbank 3 mån rörlig ränta             | 0,66           |                           | 2 287 500                | 2 587 500                |
|   |                |                           | <b>7 483 686</b>         | <b>9 858 686</b>         |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 800 000                  | 800 000                  |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 11 602         | 15 851         |
| Revision                        | 21 500         | 20 250         |
| Fastighetsel                    | 17 749         | 15 476         |
| Fjärrvärme                      | 97 405         | 95 492         |
| Avfallskostnader                | 9 163          | 11 429         |
| Vatten- och avlopp              | 39 203         | 44 747         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 377 232        | 398 492        |
|                                 | <b>573 854</b> | <b>601 737</b> |

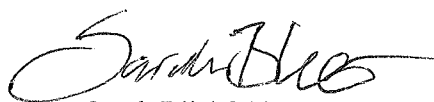
*ML*

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 31 510 000        | 31 510 000        |
|                        | <b>31 510 000</b> | <b>31 510 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg den 25 mars 2019



Sarah Blichfeldt



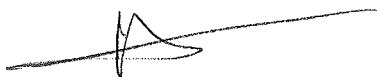
Svante Prado



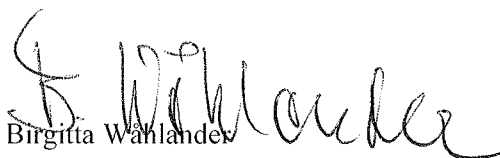
Tomas Olsson



Karin Lindekrantz



Ted Berg

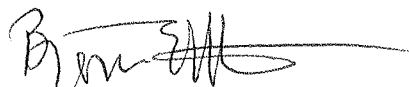


Birgitta Wähländer

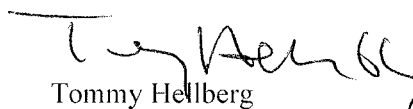


Tommy Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4 2019



Björn Ellison  
Auktoriserad revisor



Tommy Hellberg  
Revisor



Gunnel Olsson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 2-rumsstandard  
Org.nr. 757200-9715

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 2-rumsstandard 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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 2-rumsstandard för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 16/4 2019

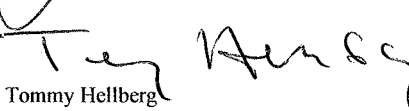


Björn Ellison

Auktoriserad revisor



Gunnel Olsson



Tommy Hellberg