

Årsredovisning
för
Brf Linjefarten 2
769626-6043

Räkenskapsåret
2017

Handwritten signature and initials

Styrelsen för Brf Linjefarten 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2014-11-04

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-10.

Föreningens fastighet

Fastigheten består av två flerbostadshus. Studion med fem våningsplan och Packhuset med sex våningsplan med totalt 63 lägenheter samt 126 garageplatser. Bostadsytan uppgår till 5 439 kvm. Adresser Sjöfartsgatan 10, 12 och 14 (Packhuset) samt Hammarbyterrassen 10 (Studion).

Slutligt överlämnande av fastigheten med fullgjort entreprenadavtal har ännu inte skett.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har bekostat ett garage som delvis är lokaliserat inom grannfastigheten Brf Linjefarten 1 (L1). L1 upplåter utrymme till L2 och har rätt att hyra ett antal platser i garaget. Brf Linjefarten 2 (L2) bekostar alla driftkostnader för garaget och erhåller alla intäkter för uthyrning av garageplatser.

L2 ger L1 och B1 rätt att nyttja de gemensamma lokalerna: biograf, gymanläggning, spa, hundspa och aktivitetsrum, som finns inom L2:s fastighet. L2 har rätt att vidarefakturera driftkostnader för de gemensamma utrymmena enligt andelstalen: L1 44,4%, B1 19,9% enligt nyttjanderättsavtal.

Gemensamma vatten- värme- och elledningar samt undercentral ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med L1. Kostnader fördelas enligt andelstalen: L1 55,3%, L2 44,7%.

Samfällighetsföreningar

Linjefartens Samfällighetsförening driver och administrerar gården, miljörum, växter och blivande miljöstation. Deltagande föreningar är Linjefarten 1, Linjefarten 2 och Båtturen 1.

Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening driver och administrerar sopsug för Linjefarten 2.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

DB
SW
TB
aw

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning med Driftia Förvaltning AB.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten är helt befriad från fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2030.
Fastighetsskatt gällande garage uppgår till 96 tkr som är 1% av taxeringsvärde för garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 202 800 tkr varav byggnadsvärde 128 600 tkr och markvärde 74 200 tkr.
Värdeår är 2015.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelse har efter ordinarie årsstämma 2017-05-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Josef Bakszt, ordförande
Charlotta Baker (t.o.m 2017-10-15)
Johan Kraiman (t.o.m 2017-11-30)
Peter Simonsson
Anna Wenman, kassör

Suppleanter:

Gustav von Dewall
Sandra Nilsson

Revisor

Daniel Boström, ordinarie
Nexia Revision Stockholm

Valberedning:

Jan Möller
Peter Bäckman

h
S
7B
OB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Mellanhavanden mellan föreningen och L1, B1 och Oscar Properties är nu reglerade.

En amortering av föreningens lån om 7,5 mkr har skett under året.

Tecknade leverantörsavtal under året:

Driftia Förvaltning AB, teknisk förvaltning

Automatic Alarm i Stockholm AB, anslutning till larmcentral

Uppsagda avtal under året:

Sunfleet AB, bilpool fr.o.m 2017-12-31

DRF Fastighetsjour AB fr.o.m 2017-12-31

Föreningen har installerat kamerasytem i garaget och källarutrymmen.

12 laddningsstationer för elbilar har installerats i garaget. Statligt bidrag om kronor 115 tkr har erhållits Uthyrning av laddningsstationer påbörjades 2017-10-01. Sex stationer är uthyrda för närvarande.

Föreningen har utrustat våra 4 barnvagnsrum med hyllor för förvaring av mindre vagnar och leksaker.

Statusbedömning och 2-års garantibesiktning av vår fastighet har påbörjats under året. Bengt Dahlgren AB, anlitat av Oscar Properties, genomförde besiktningen. Styrelsen har övervakat garantiåtgärder genomförda av Oscar Properties, där de viktigaste har varit värmesystemet, ytskiktet på Packhusets terrass m.m.

Styrelsen har hållit 11 möten under 2017.

Föreningen stadgar har ändrats och fastställts på ordinarie stämma 2017-05-15 och en extra stämma 2017-06-29.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (108) medlemmar. Under året har 12 (5) överlåtelser skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Handwritten signatures and initials:
C
SvB
TBT
an
OB

| Nyckeltal (Tkr) | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 950 | 5 993 |
| Resultat efter finansiella poster | 118 | 528 |
| Soliditet (%) | 78,11 | 64,46 |
| Skuldränta (%) | 1,36 | 1,20 |
| Fastighetslån/kvm | 16 271 | 17 650 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 20,73 | 18,56 |
| Arsavgift/kvm | 650 | 650 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala fastighets lån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

h SN 78T aw DB

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 334 260 000 | | -1 373 192 | 528 245 | 333 415 053 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 250 000 | 278 245 | -528 245 | 0 |
| Årets resultat | | | | 117 548 | 117 548 |
| Belopp vid årets utgång | 334 260 000 | 250 000 | -1 094 947 | 117 548 | 333 532 601 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -1 094 947 |
| årets vinst | 117 548 |
| | -977 399 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 250 000 |
| | -1 227 399 |
| | -977 399 |

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

  
SN TBT DB

Resultaträkning

| | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 950 047 | 5 992 667 |
| Övriga rörelseintäkter | | 72 059 | 3 479 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 022 106 | 5 996 146 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 600 937 | -1 416 882 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -319 224 | -304 328 |
| Personalkostnader | 5 | -170 829 | -116 700 |
| Avskrivningar | 6 | -2 544 951 | -2 479 732 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 635 941 | -4 317 642 |
| Rörelseresultat | | 1 386 165 | 1 678 504 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 702 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 268 617 | -1 150 961 |
| Summa finansiella poster | | -1 268 617 | -1 150 259 |
| Resultat efter finansiella poster | | 117 548 | 528 245 |
| Årets resultat | | 117 548 | 528 245 |

DB
av
Siv
TR

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 422 969 445 | 425 300 536 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 112 237 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 423 081 682 | 425 300 536 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Andelar i koncernföretag | 8, 9 | 1 | 1 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 423 081 683 | 425 300 537 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 59 066 | 129 343 |
| Fordringar på koncernföretag | | 2 526 345 | 85 058 561 |
| Övriga fordringar | 10 | 1 116 510 | 6 626 756 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 208 816 | 103 325 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 910 737 | 91 917 985 |

Summa omsättningstillgångar 3 910 737 91 917 985

SUMMA TILLGÅNGAR 426 992 420 517 218 522

h SN ~~8~~ 7A aw
OB

| Balansräkning | Not 1 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 334 260 000 | 334 260 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 250 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 334 510 000 | 334 260 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 094 947 | -1 373 192 |
| Årets resultat | | 117 548 | 528 245 |
| Summa fritt eget kapital | | -977 399 | -844 947 |
| Summa eget kapital | | 333 532 601 | 333 415 053 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 88 500 000 | 96 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 88 500 000 | 96 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 358 091 | 211 151 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 2 180 719 | 2 678 964 |
| Skatteskulder | | 192 000 | 96 000 |
| Depositionsavgifter | | 18 600 | 0 |
| Övriga skulder | 14 | 2 210 409 | 84 817 354 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 959 819 | 87 803 469 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 426 992 420 | 517 218 522 |

W SN 78T aw
DB

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 117 548 | 528 245 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 544 951 | 2 479 732 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 96 000 | 96 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 2 758 499 | 3 103 977 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 70 277 | -113 519 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 82 224 854 | 261 772 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 146 940 | 24 025 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -83 086 590 | -95 973 790 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 113 980 | -92 697 535 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -326 096 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -326 096 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -7 500 000 | 96 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -7 500 000 | 96 000 000 |
| Årets kassaflöde | | -5 712 116 | 3 302 465 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 6 626 734 | 3 324 270 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 914 618 | 6 626 735 |

Handwritten signatures and initials: *aw*, *DB*, *7bt*, *aw*

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 företag.

Föreningen är moderbolag som med hänvisning till till ÅRL 7:3 ej upprättar koncernredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 5 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 536 016 | 3 536 016 |
| Hyror garage | 2 193 256 | 1 840 240 |
| Ersättning garagehyror enl garanti OP AB | 218 775 | 616 411 |
| Intäkter laddstolpar | 2 000 | 0 |
| | 5 950 047 | 5 992 667 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 63 202 | 118 283 |
| Städkostnader | 138 891 | 70 879 |
| Hyra av entrémattor | 15 060 | 24 395 |
| Snöröjning/sandning | 3 750 | 16 093 |
| Serviceavtal | 2 868 | 0 |
| Hisskostnader | 20 661 | 18 499 |
| Portar | 15 488 | 8 261 |
| Gemensamhetsanläggning | 252 311 | 223 484 |
| Reparationer och underhåll | 76 308 | 83 416 |
| Planerat underhåll | 45 698 | 0 |
| Fastighetsel | 169 427 | 66 263 |
| Uppvärmning | 432 807 | 361 756 |
| Vatten och avlopp | 112 396 | 161 630 |
| Avfallshantering | 6 545 | 10 109 |
| Försäkringskostnader | 62 870 | 62 909 |
| Kabel-tv | 94 392 | 94 420 |
| Bredband | 67 284 | 67 284 |
| Förbrukningsmaterial | 20 978 | 29 200 |
| | 1 600 936 | 1 416 881 |

Handwritten notes:
L... 784 av DB

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskatt | 96 000 | 96 000 |
| Hemsida | 4 780 | 0 |
| Porto | 4 695 | 3 886 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 10 839 | 0 |
| Revisionsarvode | 32 511 | 24 179 |
| Ekonomisk förvaltning | 104 207 | 109 592 |
| Bankkostnader | 2 000 | 1 686 |
| Bilpol | 58 124 | 59 766 |
| Övriga poster | 6 067 | 9 219 |
| | 319 223 | 304 328 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 112 000 | 88 800 |
| Övriga arvoden | 24 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 34 829 | 27 900 |
| | 170 829 | 116 700 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad och mark | 430 260 000 | 430 260 000 |
| Fastighetsförbättringar, laddstationer elbilar | 185 801 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 430 445 801 | 430 260 000 |
| Ingående avskrivningar | -4 959 464 | -2 479 732 |
| Årets avskrivningar | -2 516 892 | -2 479 732 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 476 356 | -4 959 464 |
| Utgående redovisat värde | 422 969 445 | 425 300 536 |

Not 7 Maskiner och inventarier

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp, larm garage | 140 296 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 140 296 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -28 059 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -28 059 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 112 237 | 0 |

lu ov 7BA av DB

Not 8 Andelar i koncernföretag

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 | 1 |
| Aktieägartillskott | 0 | 200 000 |
| Avräkning byggkostnad säljare | 0 | -200 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 | 1 |
| Utgående redovisat värde | 1 | 1 |

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Föreningen köpte under 2014 andelar i FAB Dykärret som då ägde del av fastigheten Linjefarten 1. Föreningen förvärvade under året fastigheten av dotterbolaget till underpris, vilket i enlighet med Red U9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, jämföras som en utdelning och därmed setts som en återbetalning av köpeskillingen för aktierna. Den mottagna utdelningen (fastigheten) har redovisats till sitt verkliga värde i bostadsrättsföreningen, och har därför ökat posten Byggnader och mark med motsvarande belopp.

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--------------|-------------------|------------------|------------------|
| FAB Dykärret | 100% | 1 000 | 1 1 |
| | Org.nr | Säte | |
| FAB Dykärret | 556930-5682 | Stockholm | |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 96 397 | 22 |
| Avräkningskonto förvaltare | 914 618 | 6 626 734 |
| Andra kortfristiga fordringar | 105 495 | 0 |
| | 1 116 510 | 6 626 756 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Kabel TV | 7 884 | 7 812 |
| Bredband | 5 607 | 5 607 |
| Snöröjning | 3 750 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 21 167 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 77 240 | 5 261 |
| Entrémattor | 3 766 | 3 765 |
| Ekonomisk förvaltning | 23 309 | 19 209 |
| Supsuganläggning | 16 535 | 15 132 |
| Samfällighetsavgift | 46 540 | 46 539 |
| Serviceavtal passagesystem | 3 018 | 0 |
| | 208 816 | 103 325 |

h sw TBT an OB

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,790 | 2021-06-23 | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Swedbank | 1,290 | 2019-06-19 | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Swedbank | 0,757 | 2017-06-21 | 24 500 000 | 32 000 000 |
| | | | 88 500 000 | 96 000 000 |

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader | 10 759 | 10 640 |
| Styrelsearvoden | 112 000 | 88 800 |
| Sociala avgifter | 31 300 | 27 900 |
| Revision | 29 000 | 25 000 |
| Fastighetsel | 21 323 | 19 392 |
| Fjärrvärme | 62 194 | 54 369 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 187 143 | 411 863 |
| Förutbetalda intäkter garage | 1 727 000 | 2 041 000 |
| | 2 180 719 | 2 678 964 |

Not 14 Övriga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Skuld till OPH2 AB | 2 156 353 | 84 688 569 |
| Moms oktober-december | 54 056 | 52 083 |
| Värme, el, vaten, förskottsfakt till L1 | 0 | 57 577 |
| Felbetalda avier, hör till Linjefarten 1 | 0 | 19 125 |
| | 2 210 409 | 84 817 354 |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

* Ytterligare ändring av stadgar kommer att ske under 2018 som en anpassning till ändringar i lagen.

* Styrelsen beslutade om en avgiftsfri januarimånad 2018.

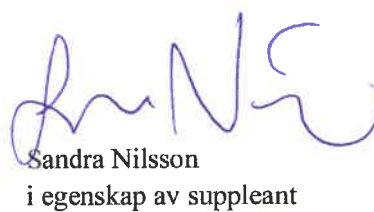
Handwritten signatures and initials in blue ink.

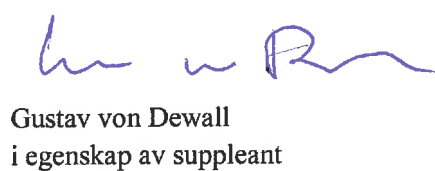
Not 16 Ställda säkerheter

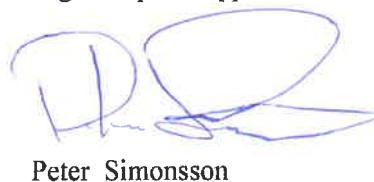
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 96 000 000 | 96 000 000 |
| | 96 000 000 | 96 000 000 |

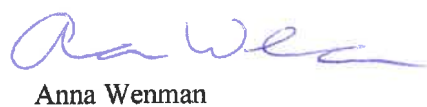
Stockholm 2018-04-26


Josef Bakszt
Ordförande

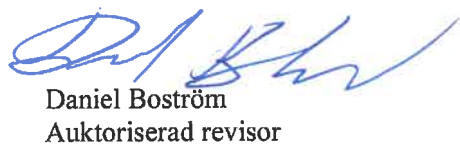

Sandra Nilsson
i egenskap av suppleant


Gustav von Dewall
i egenskap av suppleant


Peter Simonsson


Anna Wenman

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4-2018
Nexia Revision Stockholm


Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linjefarten 2
Org.nr. 769626-6043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linjefarten 2 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Linjefarten 2 för år 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 27 april 2018

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor