

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Radiusfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karin Andersson	Ledamot
Gunilla Hadders	Ledamot
Mohammad Katouzi	Ledamot
Martin Sahlin	Ledamot
Marie Stålborg	Ledamot
Mikael Tinglöf	Ledamot
Bo Vinnars	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Auktoriserad revisor	Parameter Revision
-------------	----------------------	--------------------

Valberedning

Johan Sandahl
Kristina Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-07.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Timotejen 23	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

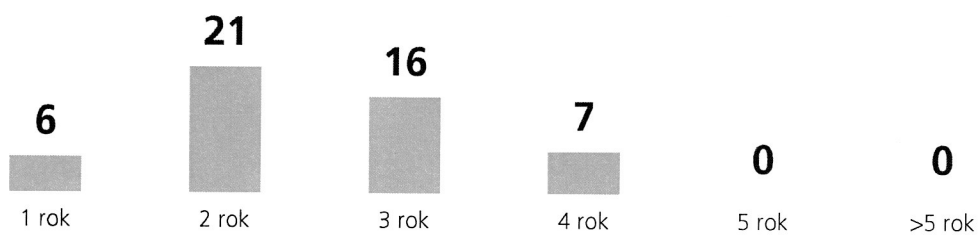
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 681 m², varav 4 127 m² utgör lägenhetsyta och 554 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

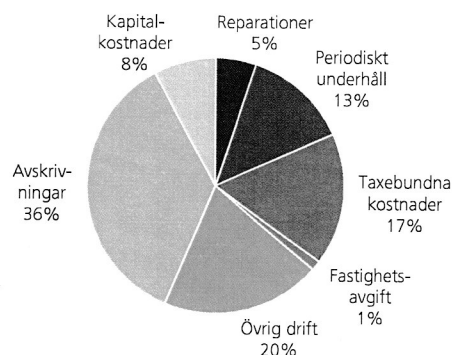
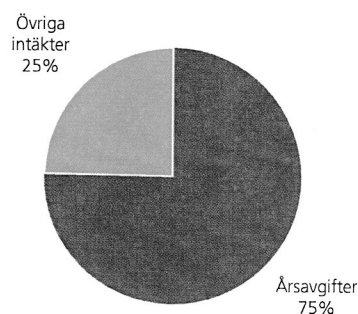
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 920 556	1 844 461
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 412 325	3 737 051
Finansiella intäkter	111	77
Minskning kortfristiga fordringar	294 556	0
Ökning av kortfristiga skulder	24 273	0
	3 731 265	3 737 128
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 518 051	2 729 329
Finansiella kostnader	351 472	314 203
Ökning av kortfristiga fordringar	0	239 297
Minskning av långfristiga skulder	35 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	378 204
	2 904 523	3 661 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 747 297	1 920 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	826 742	76 095

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avslut av parkering 2016/2017 pga SSM bygge. Garaget kommer vara klart 2019.

Ingen ny hyresgäst pga SSM bygget

Renovering så som slipning och målning av ytterdörrar har skett.

Uppföljning av den Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts i fastigheten

Under året förbättras taksäkerheten vid renovering av byggnadens tak

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	543	545
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	647	629	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 624	7 633	6 716	6 578
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	101	100	100	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	17	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	67	81	105
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 057	-907	-1 420	-1 034
Nettoomsättning (tkr)	2 807	3 307	3 288	3 240

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 127 m² bostäder och 554 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	139 343 000	0	0	139 343 000
Fond för yttre underhåll	250 000	0	250 000	0
S:a bundet eget kapital	139 593 000	0	250 000	139 343 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 582 090	0	-1 156 743	-4 425 347
Årets resultat	-1 057 424	-1 057 424	906 743	-906 743
S:a ansamlad förlust	-6 639 513	-1 057 424	-250 000	-5 332 090
S:a eget kapital	132 953 487	-1 057 424	0	134 010 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 057 424
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 582 090
summa balanserat resultat	-6 639 514

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-612 338
av fond för yttre underhåll ianspråktas	250 000
att i ny räkning överförs	-7 001 852

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 806 540	3 306 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	605 785	430 401
Summa rörelseintäkter		3 412 325	3 737 051
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 137 325	-2 127 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 986	-551 245
Personalkostnader	Not 6	-117 740	-50 863
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 600 336	-1 600 338
Summa rörelsekostnader		-4 118 388	-4 329 667
RÖRELSERESULTAT		-706 063	-592 617
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 472	-314 203
Summa finansiella poster		-351 361	-314 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 057 424	-906 743
ÅRETS RESULTAT		-1 057 424	-906 743

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 993 430	163 590 499
Maskiner och inventarier	Not 9	0	3 267
Summa materiella anläggningstillgångar		161 993 430	163 593 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 993 430	163 593 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		69	430 049
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 236 265	287 354
Summa kortfristiga fordringar		1 236 334	717 403
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 650 898	1 637 644
Summa kassa och bank		1 650 898	1 637 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 887 232	2 355 047
SUMMA TILLGÅNGAR		164 880 662	165 948 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 343 000	139 343 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	250 000	0
Summa bundet eget kapital		139 593 000	139 343 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 582 090	-4 425 347
Årets resultat		-1 057 424	-906 743
Summa fritt eget kapital		-6 639 513	-5 332 090
SUMMA EGET KAPITAL		132 953 487	134 010 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 325 000	31 500 000
Summa långfristiga skulder		31 325 000	31 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	140 000	0
Leverantörsskulder		143 810	92 335
Skatteskulder		3 802	41 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	314 563	303 940
Summa kortfristiga skulder		602 175	437 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 880 662	165 948 813

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpades för första gången 2016/2017, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	2 567 825	2 568 527
Hyror lokaler	0	358 409
Hyror garage/parkering	0	136 000
Bredbandsintäkter	180 000	180 000
Gemensamhetslokal	37 275	42 372
Överlåtelse/pantsättning	12 551	21 398
Avgift andrahandsuthyrning	8 960	0
Öresutjämning	-71	-55
	2 806 540	3 306 650

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Fakturerade kostnader	0	427 500
Övriga intäkter	605 785	2 901
	605 785	430 401

Övriga intäkter avser ersättning från SSM för att täcka förlorade hyresintäkter från parkering och lokal på grund av garagebygget.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	44 773
	Fastighetsskötsel beställning	9 902	8 437
	Fastighetsskötsel gård beställning	344	6 151
	Snöröjning/sandning	14 663	10 028
	Städning entreprenad	103 679	74 376
	Städning enligt beställning	0	5 313
	Mattvätt/Hyrmattor	-2 124	65 835
	Sotning	63 980	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	45 660
	Hissbesiktning	6 878	6 850
	Gemensamma utrymmen	8 525	14 629
	Garage	0	1 313
	Gård	59	1 711
	Serviceavtal	14 536	54 251
	Förbrukningsmateriel	19 746	15 213
	Teleport/hissanläggning	15 300	0
	Brandskydd	4 650	5 425
		260 138	359 965
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	37 106	7 056
	Gemensamma utrymmen	2 000	0
	Tvättstuga	1 325	0
	Sophantering/återvinning	26 382	3 599
	Bastu/pool	93 005	83 172
	Entré/trapphus	0	11 650
	Lås	8 625	9 489
	VVS	5 400	2 650
	Ventilation	13 047	7 949
	Elinstallationer	10 165	2 834
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 110	0
	Hiss	17 146	18 660
	Tak	0	17 531
	Fönster	0	4 875
		224 311	169 465
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	319 764
	Tak	591 656	0
		591 656	319 764
	Taxebundna kostnader		
	El	96 433	87 640
	Värme	472 203	466 553
	Vatten	94 723	90 089
	Sophämtning/renhållning	75 783	84 912
	Grovsopor	11 244	0
		750 386	729 194
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 977	109 843
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	156 500
	Kabel-TV	183 397	225 555
		256 374	491 898
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 460	56 935
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 137 325	2 127 221

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Kreditupplysning	613	10 744
	Tele- och datakommunikation	3 963	5 386
	Juridiska åtgärder	8 359	297 095
	Inkassering avgift/hyra	2 975	10 400
	Revisionsarvode extern revisor	25 031	3 332
	Föreningskostnader	6 373	0
	Styrelseomkostnader	4 499	4 463
	Fritids- och trivselkostnader	4 017	4 340
	Förvaltningsarvode	166 355	155 812
	Förvaltningsarvoden övriga	12 131	34 764
	Administration	12 735	6 139
	Korttidsinventarier	0	9 647
	Konsultarvode	10 375	3 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 560
		262 986	551 245
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 800	38 897
	Sociala kostnader	26 940	11 966
		117 740	50 863
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	1 435 462	1 435 462
	Förbättringar	161 608	161 608
	Inventarier	3 267	3 268
		1 600 336	1 600 338

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 753 628	171 753 628
	Utgående anskaffningsvärde	171 753 628	171 753 628
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 163 129	-6 566 059
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 597 069	-1 597 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 760 198	-8 163 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 993 430	163 590 499
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 591 367	26 591 367
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 106 000	62 106 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		88 106 000	88 106 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	2 106 000	2 106 000
		88 106 000	88 106 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 579	53 579
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 579	53 579
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 312	-47 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 267	-3 268
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 579	-50 312
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 267
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Kundfordringar	105 000	0
	Skattekonto	33 945	-760
	Klientmedel hos SBC	1 096 399	282 912
	Fordringar	921	5 202
		1 236 265	287 354

Not 11		2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	250 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	250 000	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30	Villkors- ändringsdag
	Nordea		0	15 375 000	Löst
	Nordea		0	15 477 543	Löst
	Nordea		0	647 457	Löst
	Nordea	0,610 %	10 000 000	0	2019-02-21
	Nordea	1,000 %	10 000 000	0	2021-02-10
	Nordea	1,400 %	7 500 000	0	2022-02-16
	Nordea	1,700 %	3 965 000	0	2023-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut		31 465 000	31 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	0	
			31 325 000	31 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 765 000 kr.

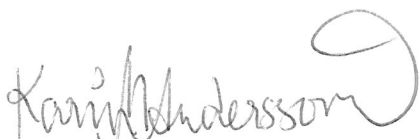
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Arvoden	45 500	44 300
	Sociala avgifter	14 296	13 700
	Ränta	37 214	15 950
	Förutbetalda avgifter och hyror	217 553	229 990
		314 563	303 940

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 29 / 11 2018



Karin Andersson
Ledamot



Gunilla Hadders
Ledamot



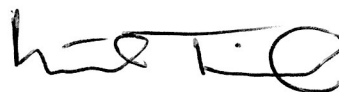
Mohammad Katouzi
Ledamot



Martin Sahlin
Ledamot



Marie Stålborg
Ledamot



Mikael Tinglöf
Ledamot



Bo Vinnars
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 11 2018



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Radiusfabriken
Org.nr. 769614-1261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Radiusfabriken för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Radiusfabriken för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

29/11-18



Ole Deurell

Auktoriserad revisor