

Årsredovisning för  
**Brf Väktaren 17**  
769609-1508

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

Arsredovisning för  
**Brf Väktaren 17**  
769609-1508

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

Brf Väktaren 17  
769609-1508

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2018 och planeras vara oförändrade under 2019.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Stockholm Väktaren 17, vilken är belägen vid Fridhemsplan på adressen S:t Eriksgatan 29. Tomtarealen uppgår till 762 kvm.

Byggnaden på fastigheten uppfördes åren 1935-36 och består av två delar, ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 2 710 kvm, varav 1 274 kvm utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 1 436 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Fortum.

#### *Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten*

Målning av fotrännor på yttertaket av fastigheten	2018
Byte av takslingor och elskåp på vinderna	2018
Byte av lågenergilampor i trapphusen	2018
Takreovering över Åhlens	2018
Byggnation av altan med pergola	2018
Konvertering av gropsoprummet på gården till förråd	2018
Installation av Intelligy-system för att styra fjärrvärmern	2018
Installation av Yale Doorman lås på dörrar	2018
Renovering av soprummet till miljörum	2017
Installation av belysning på gården	2017
Utbyte av låskolvar på medlemmarnas dörrar	2017
El till boenden via föreningens mätare + elförbrukningssystem/lägenhet	2017
Installation av ventilationsaggregat till butikslokalen	2017-2015
Installationer av matavfallskvarnar	2016
Slipning/polering av stengolvet i trapphusen	2016
Uppdaterat porttelefon/koder och säkerhet	2016-2015
Renovering av fönstren	2014
Renovering av tvättstuga	2013
Gården	2012-2011
Byte av takplåt	2011
Byte av entréparti och övriga gemensamma dörrar	2010
Renovering av trapphusen	2010-2009
Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter	2009
Byggnad av balkonger	2008

Brf Vaktaren 17  
769609-1508

### FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Fastighetsägarna. Teknisk förvaltning har utförts av Ekströms Service AB.

### LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätt om totalt 1 274 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

1 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11 st	4 st	5 st	1 st

Under verksamhetsåret har inga lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen upplåter en lokal om 122 kvm till sjukgymnastik samt 1 314 kvm till butik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

### FÖRENINGSSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 15 maj 2018, deltog elva medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	Ledamot
Jonas Myrström	Ledamot
Niklas Rygart	Ledamot
Rune Kristensen	Ledamot
Sara Dinwiddie	Suppleant
Jesper Ingemarsson	Suppleant
Navaneetha Nachimuthu	Suppleant
Markus Lilldalen	Revisor
Nadja Goliath	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 7 stycken medlemsutskick per e-post under året.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit målning av fotrännor på yttertaket samt hyte av takslingor och elskåpen på vindarna, takrenovering över Åhlens, byggnation av gropsovrummet till gårdsrum på gården, byggnation av altan med pergola med nya växtlådor och växter på gården, fortsatt arbete med fastighetens säkerhet, installation av Intelligy-system för att styra fjärrvärmen, utbyte av lås till nyckellösa Yale Doorman lås, fortsatt planering för att fräscha upp trappegångar och entrén samt för att renovera hissen. Föreningen har också amorterat sina lån på 2 000 000 kr.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade vid årets början samt vid årets slut trettiofire medlemmar. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

Brf Väktaren 17  
769609-1508

<b>FLERÅRSÖVERSIKT</b>	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 421 469	3 373 691	3 332 446	3 483 274	3 371 837
Res i % av nettoomsättning	-1,73	0,49	-1,17	20,42	-1,96
Res. efter finansiella poster	238 994	406 084	-39 154	711 631	-66 216
Soliditet (%)	69,49	66,16	67,03	65,26	58,85
Balansomslutning	55 126 754	57 997 154	57 216 666	58 825 191	57 868 815
Årsavgift per kvm BOA (kr)	0	0	31	120	133
Lån per kvm BOA (kr)	12 363	13 932	13 932	14 717	17 857

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insats	Upplåtelse- avgift	Fond UH	Kapital tillskott	S:a fritt eget kap.
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	1 380 600	901 505	2 406 643
Disp. fg. års resultat			183 600		-183 600
Årets resultat					- 59 070
Belopp vi årets utgång	23 759 676	9 920 941	1 564 200	901 505	2 163 973

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

## RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat föregående år	2 223 043
Årets resultat	-59 070
<b>Totalt</b>	<b>2 163 973</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	1 980 373
<b>Totalt</b>	<b>2 163 973</b>

Ytterligare upplysningar vad som beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Nol</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 421 469	3 373 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 421 469</b>	<b>3 373 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 208 304	-2 021 337
Övriga externa kostnader	4	-95 325	-94 179
Personalkostnader och arvoden	5	-141 851	-126 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 948	-636 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 082 428</b>	<b>-2 878 615</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>339 041</b>	<b>495 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 047	-88 992
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 047</b>	<b>-88 992</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>238 994</b>	<b>406 084</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>238 994</b>	<b>406 084</b>
Skatt		-298 064	-389 391
<b>Årets resultat</b>		<b>-59 070</b>	<b>16 694</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 279 211	53 841 231
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	7	470 726	545 654
Summa materiella anläggningstillgångar		53 749 937	54 386 885
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 749 937</b>	<b>54 386 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 560	-
Övriga fordringar		38 666	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 426	49 669
Summa kortfristiga fordringar		87 652	49 669
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 289 165	3 560 600
Summa kassa och bank		1 289 165	3 560 600
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 376 817</b>	<b>3 610 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 126 754</b>	<b>57 997 154</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		1 564 200	1 380 600
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		36 146 322	35 962 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 223 043	2 389 949
Årets resultat		-59 070	16 694
Summa fritt eget kapital		2 163 973	2 406 643
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 310 295</b>	<b>38 369 365</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		73 341	73 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 750 000	17 750 000
Summa långfristiga skulder		15 750 000	17 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		222	-
Leverantörsskulder		97 792	87 554
Skatteskulder		536 297	372 778
Övriga skulder		109 971	10 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 836	1 334 053
Summa kortfristiga skulder		993 118	1 804 448
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 126 754</b>	<b>57 997 154</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

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

#### Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

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

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Arsavgifter	-11 842	12 672
Hyra, lokaler	3 083 459	3 016 033
Fastighetsskatt	224 001	220 830
Uppvärmningsersättning	106 999	100 000
IT/ Bredband	3 000	2 901
Övriga intäkter	15 852	21 255
	<b>3 421 489</b>	<b>3 373 691</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	96 122	184 209
Städning	36 671	39 814
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 262	28 222
Trädgårdsskötsel	-	14 747
Snöröjning	6 155	1 111
Sotning	-	8 950
Reparationer	30 780	311 784
El	171 719	137 163
Uppvärmning	312 847	306 986
Vatten	43 467	38 828
Sophämtning	35 392	29 196
Försäkringspremie	34 331	33 901
Fastighetsavgift bostäder	28 077	27 615
Fastighetsskatt lokaler	224 000	224 000
Övriga fastighetskostnader	27 212	16 032
Kabel-tv/Bredband/IT	80 030	71 179
Förvaltningsarvode ekonomi	50 852	50 852
Panter och överlåtelse	-	809
Juridiska åtgärder	-	8 164
Övriga externa tjänster	9 086	29 153
	<b>1 217 003</b>	<b>1 562 715</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	81 374	122 040
Ventilation	-	297 258
Lås	176 579	39 324
Tak	486 926	-
Gård	191 006	-
Övrigt	55 416	-
	<b>2 208 304</b>	<b>2 021 337</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 208 304</b>	<b>2 021 337</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	4 190	4 581
Konsultarvode	65 935	66 495
Revisionarvode	25 200	23 103
<b>Summa</b>	<b>95 325</b>	<b>94 179</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	110 000	96 000
Sociala kostnader	31 851	30 161
<b>Summa</b>	<b>141 851</b>	<b>126 161</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	31 903 215	31 903 215
-Ombyggnad	12 149 223	12 149 223
-Mark	15 373 200	15 373 200
	<b>59 425 638</b>	<b>59 425 638</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-5 584 407	-5 022 395
-Årets avskrivning enligt plan	-562 020	-562 012
	<b>-6 146 427</b>	<b>-5 584 407</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 279 211</b>	<b>53 841 231</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 800 000	30 600 000
Mark	30 800 000	30 600 000
	<b>61 200 000</b>	<b>61 200 000</b>
<b>Bostäder</b>	<b>38 800 000</b>	<b>38 800 000</b>
Lokaler	22 400 000	22 400 000
	<b>61 200 000</b>	<b>61 200 000</b>

### Not 7 Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	876 781	876 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-331 127	-256 201
-Årets avskrivning enligt plan	-74 928	-74 928
	-406 055	-331 127
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>470 726</b>	<b>545 654</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	258 090	1 357 928
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 031 075	2 202 672
<b>Summa</b>	<b>1 289 165</b>	<b>3 560 600</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek		0,83%	4 500 000		4 500 000
Swedbank Hypotek		0,83%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek		0,59%	2 000 000	-1 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek		0,83%	4 250 000	-1 000 000	5 250 000
			<b>15 750 000</b>		<b>17 750 000</b>

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 500 000</b>	<b>32 500 000</b>

#### Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

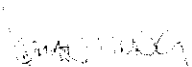
## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

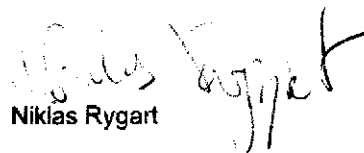
### Underskrifter


Stockholm 2019-04-25

  
Johan Ljung

  
Liisa Aalto

  
Jonas Myrström

  
Niklas Rygart

  
Rune Kristensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-06

  
Markus Lildalen  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vaktaren 17  
Org.nr. 769609–1508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaktaren 17 för år 2018.

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 31 december 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella 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 Väktaren 17 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 verksamhets art, 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 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 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 6/5 2019

Makus Lilldalen

Auktoriserad revisor

## 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 Väktaren 17 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 verksamhets art, 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 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 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 6/5 2019

Markus Lilldalen

Auktoriserad revisor